

Wilhelminakade 83, Waddinxveen

[Toelichting](#)

Plan: Wilhelminakade 83, Waddinxveen

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0627.BPwilhelminakade83-0401

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlage regels](#)
- [Vaststellingsbesluit](#)
- [Begin](#)
-
- [Volgende](#)
-

Toelichting

- [Hoofdstuk 1 Inleiding](#)
 - [1.1 Aanleiding](#)

- [1.2 Ligging en begrenzing plangebied](#)
 - [1.3 Vigerende bestemmingsplannen](#)
 - [1.4 Leeswijzer](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestaande situatie](#)
 - [2.1 Ruimtelijke en functionele structuur](#)
- [Hoofdstuk 3 Planbeschrijving](#)
 - [3.1 Ontwikkelingen](#)
 - [3.2 Stedenbouwkundig plan](#)
 - [3.3 Nieuwe situatie](#)
 - [3.4 Beeldkwaliteitsplan](#)
 - [3.5 Verkeer en parkeren](#)
- [Hoofdstuk 4 Beleidskader](#)
 - [4.1 Rijksbeleid](#)
 - [4.2 Provinciaal beleid](#)
 - [4.3 Regionaal beleid](#)
 - [4.4 Gemeentelijk beleid](#)
- [Hoofdstuk 5 Water](#)
 - [5.1 Inleiding](#)

- [5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente](#)
- [5.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard](#)
- [5.4 Waterhuishouding](#)
- [Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten](#)
 - [6.1 Milieu](#)
 - [6.2 Archeologie en cultuurhistorie](#)
 - [6.3 Flora en fauna](#)
 - [6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten](#)
- [Hoofdstuk 7 Juridische opzet](#)
 - [7.1 Algemeen](#)
 - [7.2 Verbeelding](#)
 - [7.3 Regels](#)
 - [7.4 Handhaving bestemmingsplan](#)
- [Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid](#)
 - [8.1 Financiële haalbaarheid](#)
- [Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid](#)
 - [9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro](#)
 - [9.2 Communicatie](#)

- [9.3 Zienswijzen](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Boonstoppel Onroerend Goed B.V. is eigenaar van de voormalige verffabriek Boonstoppel aan de Wilhelminakade 83 in Waddinxveen. Het bedrijfsperceel wordt al meerdere jaren niet meer gebruikt, waardoor het fabrieksterrein in een vervallen staat verkeert. Een herontwikkeling naar bedrijfsdoeleinden wordt niet voorgestaan in een overgangsgebied met woningen aan de Wilhelminakade/Broekhuizen en het verderop gelegen recreatiegebied 't Weegje. Ook de bereikbaarheid met (zwaar) vrachtverkeer over de Wilhelminakade is niet optimaal. In verband hiermede is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de voormalige verffabriek van Boonstoppel te transformeren naar woondoeleinden.

Er zijn vier varianten uitgewerkt. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stedenbouwkundig plan waarvoor gemeenschappelijk draagvlak is, omdat deze variant zich het beste verhoudt tot de principe uitspraak van het college om zo weinig mogelijk woningen te realiseren. In deze variant wordt het kantoor 'teruggebouwd' in een eigentijds appartementengebouw met twaalf tot maximaal zestien wooneenheden in drie bouwlagen en negen kavels voor vrijstaande woningen op het bedrijfsperceel, groot 1,86 ha. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen woningbouw planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Wilhelminakade 83. In noordelijke richting ligt een dijklichaam met hierachter de Gouwe. In noordwestelijke richting ligt Broekhuizen, een woonenclave met vrijstaande woningen. Ten zuiden hiervan, westelijk van het plangebied, ligt recreatiegebied 't Weegje. In zuidelijke richting is grasland aanwezig met verderop een onlangs gesloopte (voormalige) boerderij van een veehouderijbedrijf. Dit is nabij de provinciale strafhaven waar ook enkele woningen staan en woonboten liggen. In figuur 1 is een situatietekening van het plangebied en omgeving opgenomen.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving

(rood omlijnd).

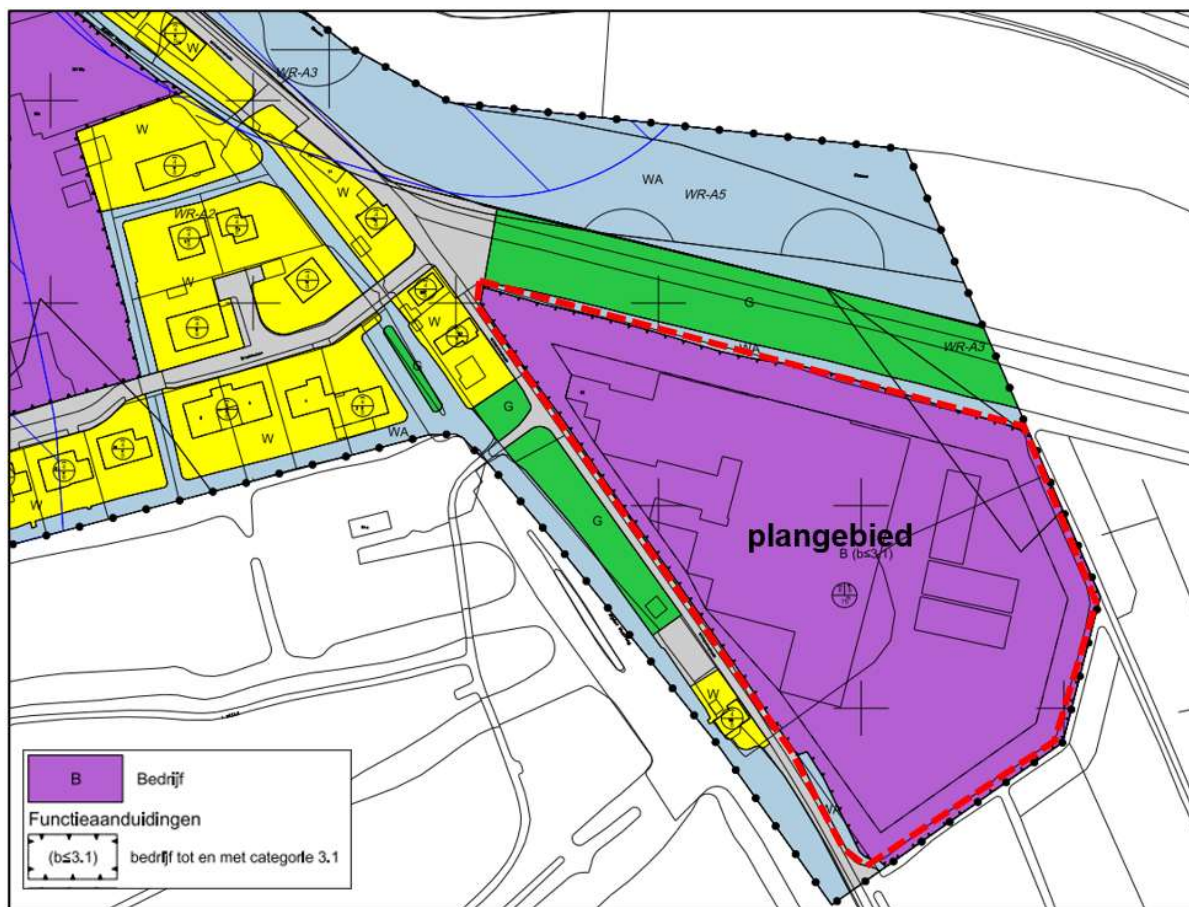
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor onderhavig plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit
-----------------	--------------

"Bebouwde Kom 2015"	16 december 2015 Na bestuurlijke lus opnieuw vastgesteld op 1 februari 2017
"Parapluplan Archeologie en Parkeren"	19 september 2018

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015' bestemd voor 'Bedrijf' (figuur 2). Binnen het bouwvlak zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 met een maximum bebouwingspercentage van 75%. De maximum goot- en bouwhoogte is 8 m. Voorts heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is ook opgenomen in het Parapluplan Archeologie en Parkeren.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding

bestemmingsplan Bebouwde Kom 2015 (plangebied rood gestippeld omlijnd aangeduid).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten

worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De voormalige verffabriek Boonstoppel ligt op een beschutte plek in de hoek van de Wilhelminakade en de Gouwe. Het ligt daarbij ook aan de rand van het recreatiegebied 't Weegje, een restant van de vervening en een woonenclave in Broekhuizen. Ten zuiden van het kavel ligt grasland met de strafhaven, waar ook enkele woonboten zijn aangemeerd. Verderop ligt de Oostpolder van Schieland. In oostelijke richting ligt een dijklichaam met hierachter de Gouwe. Aan de overzijde ligt het bedrijventerrein Goudse Poort.

Het gebied laat zich kenmerken door een kleinschalig landschap met smalle wegen en groen karakter. Het gebied wordt veel gebruikt door recreatief fietsverkeer. Wegen zijn voor gemotoriseerd verkeer doodlopend, maar voor fietsers loopt de route door via de Stoofkade richting Gouda. Verder is het ook een typisch dorpsrandgebied dat in de luwte ligt.

Dijklichaam langs plangebied. 't Weegje. Woonboten naast strafhaven.



Woningen aan Wilhelminakade. Woningen aan

Broekhuizen. De Coenecoopbrug.

Planspecifiek (van verleden tot heden)

De verffabriek Boonstoppel heeft zich gedurende 85 jaar doorontwikkeld. Hier worden de belangrijkste ontwikkelingen op het kavel gedurende deze periode beschreven en welke gebouwen waardevol zijn om eventueel (deels) te kunnen behouden bij een toekomstige ontwikkeling van het gebied.

1915: In 1915 wordt de verffabriek verplaatst van elders in Waddinxveen naar de huidige locatie.

1924: Een stookgebouw met schoorsteen wordt opgetrokken langs de Wilhelminakade. Deze is in de loop der tijd gesloopt.

1947: De eerste grote uitbreiding van de fabriek doet zich voor.

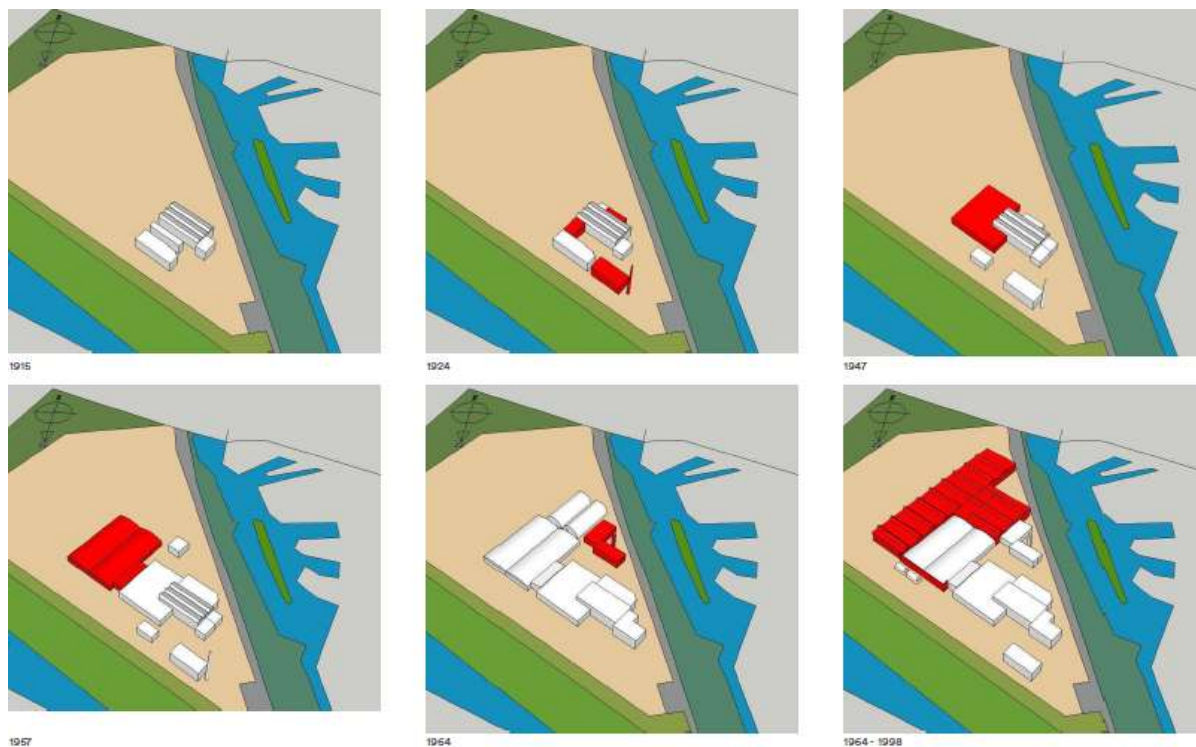
1957: Een loods met dubbel betonnen boogdak wordt gebouwd op het terrein. Dit gedeelte van de fabriek wordt door de erfgoedcommissie aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

1958-1964: Het kantoorgebouw wordt uitgebreid en gemoderniseerd. Dit gebouw beschouwt de Erfgoedcommissie ook als cultuurhistorisch waardevol. Ook wordt in circa 1964 het oude stookgebouw aan de dijk vervangen door een nieuw stookgebouw.

1964-1998: De fabriek wordt meerdere keren uitgebreid, vooral door het bouwen van meerdere distributieloodsen.

2020: In de periode tot nu is het terrein in verval geraakt en door de opgeschoten beplanting deels onttrokken van het zicht vanuit de omgeving.

In figuur 3 is de uitbreiding van 1915 tot 1998 gevisualiseerd. De opstallen staan er momenteel verwaarloosd bij. Het gehele kavel is in een armoedige staat.



Figuur 3: Overzicht Boonstoppellocatie vanaf

1915 tot 1998.

Bestaand kantoor vanaf Gouwe. Bebouwing vanaf 't Weegje.



Achterzijde bedrijfsbebouwing.

Bedrijfsbebouwing vanaf Wilhelminakade.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkelingen

In het verleden zijn de mogelijkheden al onderzocht om het bedrijfsperceel aan de Wilhelminakade 83 te transformeren naar woondoeleinden. In 2019 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen om de transformatieopgave uit te werken. Dit heeft

geresulteerd in een stedenbouwkundig plan met een appartementengebouw (met twaalf tot maximaal zestien wooneenheden) en negen kavels voor vrijstaande woningen. De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de huidige inrit.

Met het transformeren van het bedrijfsperceel naar wonen wordt het tevens mogelijk om de zwaar verontreinigde bodem te saneren.

3.2 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een ingetogen, zorgvuldige invulling van de bestaande locatie. Deze invulling voegt zich naadloos in het landschap en sluit aan op de cultuurhistorische waarde van de locatie. Het plan kent twee plandelen. Het eerste plandeel sluit aan op het bestaande ensemble van gebouwen en neemt een gedeelte van een bestaande hal op in het nieuwe ensemble. Dit plandeel vormt het gezicht naar de Wilhelminakade en de Gouwe. Het tweede plandeel vormt de overgang naar het polderlandschap. De herstelde verkaveling vormt hier het uitgangspunt. Een lange lijn van een polderweggetje met een sloot verbindt de locatie met het aanpalende landschap. Langs deze lijn zijn woningen gepositioneerd.

Appartementengebouw

Het plan krijgt één centrale entree op dezelfde locatie als nu. Dat maakt het mogelijk om het huidige groene karakter te behouden. Bij binnenkomst treft men als eerste de configuratie van het huidige kantoorgebouw aan. Het eerste gebouw is een verbeelding van het huidige kantoorgebouw. Het wordt een appartementengebouw met een sterke geleiding om het zorgvuldig in te passen op de locatie. Aan dit gebouw wordt een bestaande hal met een gebogen betonnen dak gekoppeld. Dit bestaande gebouw is een markant element in het plan en zal een centrale functie krijgen. In deze hal parkeren de bewoners en bezoekers van het appartementengebouw. De overige ruimte wordt benut voor een royale fietsenstalling die gemeenschappelijk gebruikt kan worden.

Vrijstaande woningen

Het tweede plandeel kent een ander karakter. Hier domineert het landschap meer. De centrale as is een smal polderweggetje dat de negen vrijstaande woningen, die in de polder staan, ontsluit. Brede grasbermen, een sloot en een ontspannen plaatsing van bomen begeleiden deze as. De woningen voegen zich op een natuurlijke manier in het landschap. Hier wordt op het eigen erf geparkeerd. Bij elke woning zal een boom worden geplant.

Landschap en natuur

Met het plan wordt een natuurlijk karakter nagestreefd. Stap één is behoud van bestaande waardevolle bomen. Deze staan vooral aan de

dijk van de Gouwe (buiten het plangebied) en langs de Wilhelminakade. Door deze laatste deels te behouden ontstaat er rondom het appartementengebouw een meer besloten karakter. Dit sluit goed aan op het bestaande beeld. Verder laat het plan meer de openheid van de polder tot uiting komen door extra water toe te voegen langs de Wilhelminakade.

Stap twee is dat er zoveel mogelijk inheems materiaal wordt gebruikt, dus alleen beplanting van nature op deze grondslag en die in dit gebied thuishoort. Ook wordt gewerkt met stijlmiddelen, landschapselementen die thuishoren in dit landschap. Zo wordt ingezet op robuuste watergangen met natuurvriendelijke oevers, "spontaan" gegroeide bomen en boomgroepen en lange lijnen.

Circulariteit

Het fabrieksterrein is in een vervallen staat, maar er zijn nog voldoende waardevolle materialen aanwezig die hergebruikt kunnen worden. Zo wordt onderzocht om de aanwezige stelconplaten te hergebruiken als verharding, vooral bij de entree en rond het appartementengebouw. Ook wordt onderzocht of een deel van de bestaande hal met boogdak hergebruikt kan worden als parkeerruimte. Hierdoor blijft het industriële karakter van de plek beter behouden en kan er droog en uit het zicht geparkeerd worden.

Water

Water is een drager van het plan. Door herstel van de oude watergang midden door het gebied komen logische lijnen van de polder weer tot hun recht in het gebied. Rondom het totale plot is een watergang aanwezig. Deze verbreedt op sommige plaatsen om meer water te kunnen maken en ruimte te bieden voor natuurontwikkeling in combinatie met natuurvriendelijke oevers. Het hele plangebied krijgt natuurvriendelijke oevers. De huidige situatie kent een sterke verstening van het terrein. Met dit plan wordt een fors deel van het terrein ontsleend. Dat gekoppeld aan een vergroting van het wateroppervlak, maakt dat een klimaatvriendelijk plan wordt gerealiseerd dat meehelpt aan een robuuster watersysteem in deze polder.

Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in [Bijlage 1](#). In figuur 4 is de verkavelingstekening van het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan.

3.3 Nieuwe situatie

Op basis van het stedenbouwkundig wordt een plan uitgewerkt voor een appartementengebouw en negen woonkavels. De opzet wordt hieronder toegelicht.

Appartementengebouw

Het appartementengebouw is, samen met de bestaande hal, één ensemble dat ook fysiek aan elkaar gekoppeld is. Met een corridor is het mogelijk om vanuit de bestaande hal naar de appartementen in het appartementengebouw te lopen. Het appartementengebouw

wordt 3 lagen hoog met zijn gezicht naar de Wilhelminakade en verbeeldt zo het bestaande kantoorgebouw naast de bestaande te handhaven loods met gebogen daken. Om ook op de begane grond zicht te hebben op de Gouwe wordt het gebouw maximaal 1 m opgetild. In totaal kunnen 12 tot maximaal 16 appartementen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 11 m. In de loods wordt voorzien in autoparkeren voor de bewoners en een fietsenstalling.

Een impressie van het appartementengebouw is opgenomen in figuur 5a; een vogelvluchtfoto in figuur 5b. Met inachtneming van de hiervoor genoemde uitgangspunten zal een bouwplan worden uitgewerkt voor een appartementengebouw in drie bouwlagen (met 12 tot maximaal 16 appartementen) waarbij de cultuurhistorisch waardevolle loods met dubbel betonnen boogdak wordt behouden voor stalling van auto's en fietsen.



(indicatief).

Figuur 5a: Impressie appartementengebouw



Figuur 5b: Vogelvluchtfoto

appartementengebouw (indicatief).

Negen woonkavels

De vrijstaande woningen krijgen een uitstraling die past bij het gebied. Dit wordt gedaan door landelijke architectuur met kappen en niet te grote goothoogtes (één laag met kap) toe te passen. De goothoogte is maximaal 4,5 m met een nokhoogte van maximaal 9 m. Ook de ontspannen ordening, geen vaste rooilijnen en draaiende kaprichtingen, geeft het een landelijke uitstraling. Vanaf de voorzijde van de perceelgrenzen wordt een bebouwingsvrije strook van minimaal 5 m in acht te nemen. Dit voorterrein dient te worden ingericht als tuin. De materialisatie van de woningen voegt zich ook naar het landschap, met natuurlijke materialen zoals hout en riet, zoals nader uitgewerkt in het [Beeldkwaliteitsplan](#).

3.3.1 Woningbouwprogramma

Het woonprogramma behelst de bouw van 12 tot maximaal 16 appartementen en 9 woonkavels voor vrijstaande woningen in de koopsector voor de doelgroepen doorstromers en senioren.

De verdeling van het woonprogramma (prijspeil januari 2021) luidt als volgt:

- 9 woonkavels in de dure sector;
- 12 tot maximaal 16 levensloopbestendige appartementen in de dure sector.

In paragraaf [4.4.2](#) wordt onderbouwd dat het woningbouwprogramma aansluit op de Woonvisie.

3.4 Beeldkwaliteitsplan

De kwaliteitseisen zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Boonstoppellocatie', opgesteld door BoschSlabbers te Rotterdam van oktober 2022. In [Bijlage 2](#) van de toelichting is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. De volgende landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten hebben bij het opstellen en uitwerken van het beeldkwaliteitsplan centraal gestaan:

- aansluiten op de gebiedseigen structuren en de kwaliteiten van de locatie;
- realisatie van een heldere groen- en waterstructuur (robuust raamwerk).

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de bouwplannen van de negen woonkavels en het appartementengebouw. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan worden separaat als addendum op de welstandsnota van de gemeente Waddinxveen vastgesteld door de gemeenteraad.

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Verkeer

Het plangebied ligt aan de Wilhelminakade, een erftoegangsweg naar ondermeer de woningen aan Broekhuizen en het zuidelijk gelegen 't Weegje. In zuidelijke richting loopt de weg dood voor gemotoriseerd verkeer. Voor langzaam verkeer gaat deze recreatieve verbindingroute onder de spoorlijnen over in de Stoofkade richting Gouda. In noordelijke richting is via de Kouwehoek de N454 bereikbaar naar het centrum van Waddinxveen en Gouda. Vanaf de rotonde is het rijkswegennet (A12 en A20) goed bereikbaar.

In het plangebied wordt een weg aangelegd om het appartementengebouw en de negen woonkavels te ontsluiten met twee aantakkingen op de Wilhelminakade. De noordelijke ontsluiting wordt haaks aangesloten op de Wilhelminakade (ten zuiden van het perceel Wilhelminakade 82). Voorbij het appartementengebouw komt een tweede uitrit op de Wilhelminakade.

Verkeersgeneratie

In de bestaande planologische situatie zijn bedrijven tot en met milieucategorieën 3.1 toegestaan. Het bebouwd oppervlak is 5.710 m², waarvan 260 m² kantoor in twee bouwlagen. Op basis van de CROW richtlijnen (publicatie 381 van december 2018) kan worden uitgegaan van de volgende verkeersgeneratie in rest bebouwde kom.

Tabel 3.1: Verkeersgeneratie bedrijven en kantoren.

Omschrijving	matig stedelijk per 100 m ² bvo (gemiddeld)	O
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	10	1.
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,1	3.
Kantoor (zonder baliefunctie)	7,2	26
Totaal		5.

** Inclusief vrachtverkeer, aandeel bezoekers: 5%.*

In de nieuwe situatie komen er twaalf tot maximaal zestien appartementen en negen woonkavels. Dit brengt de volgende verkeersgeneratie met zich mee.

Tabel 3.2: Verkeersgeneratie woningen.

Omschrijving	matig stedelijk (maximaal)	Aantal woningen
Koop, huis vrijstaand	8,6	9

Koop, appartement, duur	7,5	12/16
Totaal		21/25

Samenvattend

De verkeersgeneratie in de oude planologische situatie is aanmerkelijk hoger dan in de nieuwe situatie met uitsluitend woningen. Daarbij komt dat in de nieuwe situatie niet langer sprake is van (zwaar) transportverkeer van en naar het bedrijfsperceel over de Wilhelminakade. De afname van het aantal verkeersbewegingen heeft een positief effect op de verkeersgeneratie van aangrenzende wegen.

Wilhelminakade richting Coenecoopbrug. Wilhelminakade ter hoogte van plangebied.



Bestaande inrit naar bedrijfsperceel.

Broekhuizen, vanaf Wilhelminakade.

3.5.2 Parkeren

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 9 juli 2014 het Parkeerbeleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld, omdat er tot nu toe geen volledig beeld van de parkeersituatie was in Waddinxveen. De gemeente streeft naar een goede en eerlijke parkeersituatie, waarvoor duidelijke uitgangspunten worden opgesteld. De uitgangspunten geven aan:

1. wat wordt verstaan onder een goede parkeersituatie;

2. wat is het bereik van de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Het parkeerbeleid heeft betrekking op de (toekomstige) bebouwde kom van Waddinxveen. De basis hiervoor is de regeling zoals opgenomen in het 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' (2018) en aanvullend de richtlijnen van CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren' (2018). Het CROW maakt onderscheid in de stedelijkheidsgraad en de locatie. Waddinxveen gaat voor de hele gemeente uit van 'matig stedelijk' als stedelijkheidsgraad. Afhankelijk van de betreffende locatie wordt gekozen voor 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' of 'buitengebied', waarin per locatie de bandbreedte wordt bepaald. Parkeren wordt in eerste instantie op de te ontwikkelen locatie opgelost. Hiervan kan worden afgeweken, bijvoorbeeld als blijkt dat er in de directe omgeving een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte is. De parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 3.3.

Tabel 3.3: Parkeerkencijfers woningen CROW-publicatie 381.

Categorie rest bebouwde kom	matig stedelijk (gemiddeld)
koop, vrijstaand	2,2
koop, etage, duur	2,0

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.4).

Tabel 3.4: Parkeerbalans nieuwe situatie.

Functies	Typologie	Parkeernorm	Aantal
Woningen	vrijstaand	2,2	9
Woningen	koop, etage, duur	2,0	12/16
Totaal			21/25

De parkeerbehoefte voor twaalf appartementen wordt gerealiseerd in de bestaande loods met gebogen daken, waarin 24 parkeerplaatsen worden aangelegd. Op maaiveld kunnen extra parkeerplaatsen worden aangelegd wanneer in het appartementengebouw meer wooneenheden (maximaal 16) worden gerealiseerd. Voor de negen vrijstaande woningen worden twee parkeerplaatsen per woning aangelegd. Langs de ontsluitingsweg worden negen bezoekers parkeerplaatsen aangelegd overeenkomstig de hiervoor geldende richtlijnen (2,5 x 5 m). In totaal kunnen 52 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Bij uitwerking van de bouwplannen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeerkencijfers. In artikel [11.1](#) (parkeerregeling) van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' (afgekort NOVI) vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;

3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een transformatie van een verouderd bedrijfsterrein naar woningbouw in feitelijk bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen [4.2.2](#) en [4.3.1](#). De invulling van het plangebied met 21 woningen voor de doelgroepen doorstromers en senioren sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen nabij de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Waddinxveen. De herontwikkeling van het plangebied van 'Bedrijf' naar 'Wonen' levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende

woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Zie hiervoor verder paragraaf [4.3.1](#).

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het

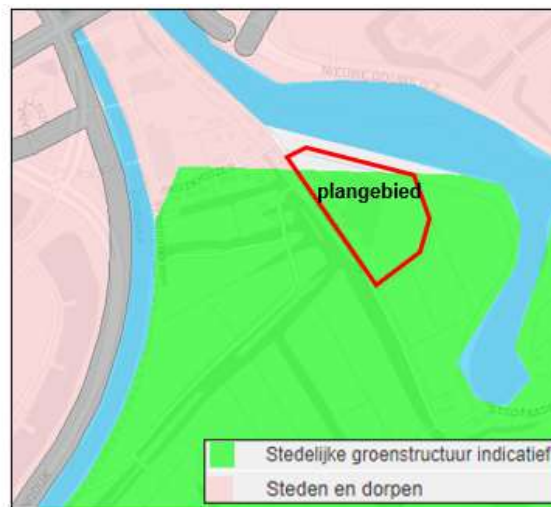
samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied op kaart 14 onderdeel uit van een bedrijventerrein (figuur 6). Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door een rivierdeltacomplex. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* is het plangebied niet specifiek aangeduid. Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van stedelijke groenstructuur indicatief (figuur 6). De stedelijke groen- en waterstructuur is van groot belang voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied, zeker in het licht van verdere stedelijke verdichting en de verwachte klimaatverandering. Deze structuur kan een rol spelen bij het beperken van hittestress, droogte en wateroverlast. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.



Figuur 6: Links: uitsnede kaart 14 van

Omgevingsvisie (bedrijventerrein) en rechts Kwaliteitskaart; Laag van de stedelijke occupatie. Het plangebied is met rode omlijning aangeduid.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn van categorie 3 en hoger (HMC) en watergebonden bedrijven, mogen worden getransformeerd naar een andere functie. Het aantal hectare dat wordt getransformeerd, moet door de gemeente wel worden gecompenseerd, tenzij aangetoond kan worden dat er geen behoefte is. Deze behoefte moet zijn afgestemd in regionaal verband en aangegeven moet worden waar de eventuele compensatie zal plaatsvinden. Regionale visies kunnen hierbij behulpzaam zijn. Bij het beoordelen van nieuwe plannen kijkt de provincie, de Ladder voor duurzame verstedelijking indachtig, naar kwantiteit en kwaliteit. Geactualiseerde regionale bedrijventerreinenvisies kunnen zorgen voor de kwalitatieve onderbouwing van vraag en aanbod en kunnen inzicht geven in de realistische vraag die ontstaat door vervanging (transformatie). Voor de kwantiteit dient er voor de vraagkant te worden gekeken naar de actuele behoefteramingen, die het uitgangspunt vormen voor het gesprek met partijen die willen ontwikkelen. Daarbij zullen de uitkomsten van de reële vervangings- en transformatievraag van de regionale bedrijventerreinenvisie worden betrokken. Voor de kwantitatieve aanbodkant dient te worden gekeken naar het huidige bestaande aanbod en het huidige planaanbod. De kwalitatieve vraag naar bijvoorbeeld bepaalde kavelgrootte, type terrein etc. kan worden onderbouwd in de motivatie bij het plan. De

provincie kan op basis daarvan een goede kwalitatieve en kwantitatieve afweging maken.

Toetsing aan Omgevingsvisie en kwaliteitskaarten

Het bestaande bedrijventerrein ligt afgelegen aan de rand van het bestaand dorpsgebied, grenzend aan het recreatiegebied 't Weegje. De bereikbaarheid met vrachtwagens is slecht. Het voortzetten van nieuwe bedrijfsactiviteiten is daarom vanuit een goede ruimtelijke ordening ongewenst.

Een herontwikkeling naar Wonen is een passende vervolgfunctie, waarbij veel aandacht is voor de stedelijke groen- en waterstructuur door extra water te realiseren met veel groen. Dit levert een bijdrage aan het beperken van hittestress, droogte en wateroverlast. De nieuwe ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het vervallen van de bedrijfslocatie kan bovendien elders worden opgevangen op bestaande bedrijfsterreinen in de gemeente, waarbij ook uitbreiding van (bestaande) goed ontsloten bedrijventerreinen tot de mogelijkheden behoort. Hiermee kunnen nieuwe, gewenste ontwikkelingen op de juiste plek worden gerealiseerd.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het toevoegen van 21 tot maximaal 25 woningen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking. De richtpunten zijn niet in het geding. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Woonvisie. In paragraaf [4.3.1](#) en [4.4.2](#) wordt hierop nader ingegaan. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet

binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt een transformatie mogelijk van een bestaand bedrijventerrein naar woondoeleinden met 21 tot maximaal 25 woningen in bestaand dorpsgebied. Voldaan wordt aan de Ladder zoals beschreven in paragraaf [4.3.1](#). Deze herontwikkelingslocatie is in overeenstemming met de Ladder. De ontwikkeling sluit aan bij de omliggende woonbebouwing. Dit plan is opgenomen in blok I van het woningbouwprogramma voor de Regio Midden-Holland en is hiermee passend binnen de Regionale Agenda Wonen. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben dit programma bij brief van 23 november 2021 aanvaard voor de periode 2021 tot en met 2030, die daarmee de Laddertoets hebben doorlopen.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan c.a. wijzigingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geenwijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige

inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;

- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Op de Kwaliteitskaart maakt het plangebied onderdeel uit van 'stedelijke groen- en waterstructuur'. Richtpunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land. De planontwikkeling maakt een transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar wonen mogelijk, waarbij de oppervlakte aan bebouwing minder wordt en de groen- en waterstructuur wordt versterkt. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al staat langs de Wilhelminakade en Broekhuizen. De nieuw aan te leggen waterpartijen vormen een fraaie overgang naar het recreatiegebied 't Weegje. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'aanpassing'. In het stedenbouwkundig plan is aangetoond dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden verbeterd.

Bedrijventerreinen

In artikel 6.12, lid 1 (Bedrijven) is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 20 in bijlage II, vestiging mogelijk maakt van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.

In lid 4 van dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan in de toelichting verantwoordt op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden wanneer gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk wordt gemaakt.

Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (artikel 6.12, lid 6).

Toetsing aan bedrijventerreinen

Een herontwikkeling naar bedrijfsdoeleinden is niet gewenst, omdat het plangebied in een overgangsgebied ligt met woningen aan de Wilhelminakade/Broekhuizen en het nabij gelegen recreatiegebied 't Weegje. Ook de bereikbaarheid met (zwaar) vrachtverkeer over de Wilhelminakade is niet optimaal. In een reactie op een ingediende zienswijze tegen de ontwerp Herziening 2021 Omgevingsbeleid hebben Gedeputeerde Staten in de Nota van Beantwoording geantwoord dat bij een volgende herziening van het provinciale Omgevingsbeleid na het van kracht worden van de nieuwe bestemming het bedrijventerrein kan worden geschrapt van de bedrijventerreinenkaart. (In de Regio Midden-Holland zijn voldoende bedrijventerreinen aanwezig om het schrappen van dit bedrijventerrein ter grootte van circa 1,8 ha elders in de regio op te vangen.)

Concreet worden er in de gemeente Waddinxveen momenteel twee bestemmingsplannen voorbereid om uitbreiding van twee bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Het betreft de volgende locaties:

d. Uitbreiding bedrijvenpark Coenecoop

Een agrarisch perceel aan de Zuidelijke Rondweg (achter Akkeroord) van afgerond 1,53 ha wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', waarin bedrijven mogelijk worden gemaakt tot maximaal milieucategorie 3.1.

e. Uitbreiding bedrijventerrein Distripark Doelwijk

Op het perceel Zuidelijke Dwarsweg 13c (ten zuiden van de Overslagweg en ten westen van N457) was een dierenpension gevestigd. Dit perceel is afgerond 1 ha groot. De bestemming wordt gewijzigd in 'Bedrijf' waarin bedrijven mogelijk worden gemaakt tot maximaal milieucategorie 3.1.

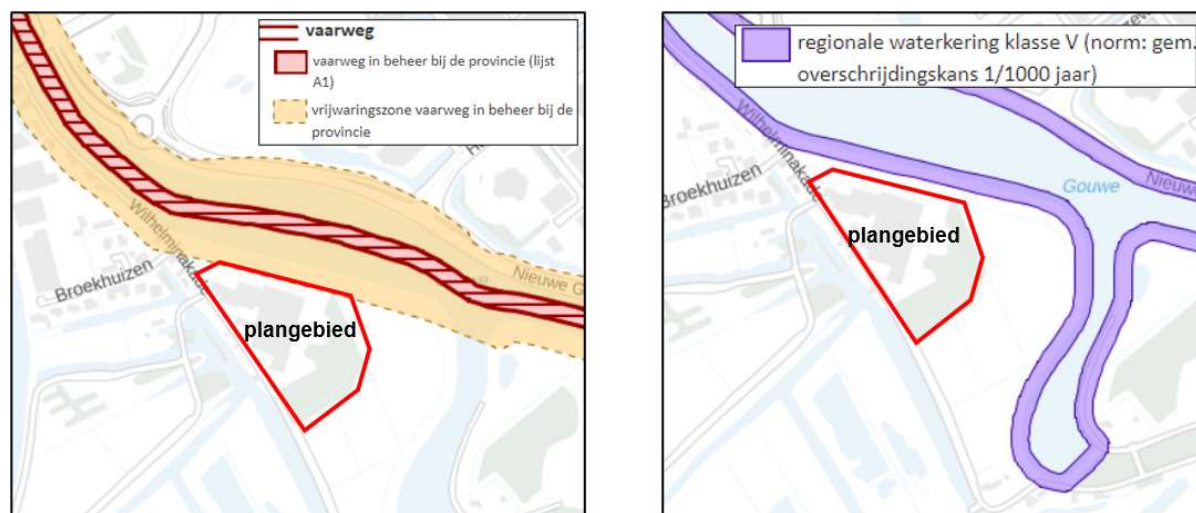
Deze ontwikkelingen worden opgenomen in de binnenkort door de Regio Midden-Holland vast te stellen regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland. Hiermee is voldoende aangetoond dat het verlies van het bedrijventerrein aan de Wilhelminakade 83 in Waddinxveen wordt gecompenseerd.

Provinciale vaarwegen

Op grond van artikel 6.19 (Vrijwaringszone provinciale vaarwegen) mogen binnen de vrijwaringszone van een vaarweg, zoals is verbeeld op kaart 2 in bijlage II van de Omgevingsverordening, alleen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart. Het plangebied ligt buiten de vrijwaringszone (figuur 7), zodat er geen beperkingen zijn.

Regionale waterkeringen

Op grond van artikel 6.22 (Regionale waterkeringen) mogen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Het plangebied ligt buiten de waterkering (figuur 7), zodat er geen beperkingen zijn.



Figuur 7: Links Kaart 2 Provinciale vaarwegen en

rechts Kaart 3 Regionale waterkeringen van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf [4.4.4](#) (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Een herontwikkeling van een verouderd en slecht ontsloten bedrijventerrein naar wonen in bestaand dorpsgebied is vanuit een goede ruimtelijke ordening een passende vervolgfunctie. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. De planontwikkeling wordt opgenomen in de Regionale Agenda Wonen. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de provinciale belangen. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 5 sub b (aanpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.12, lid 6 van de Omgevingsverordening (Bedrijventerreinen), omdat in de Regio Midden-Holland het schrappen van dit bedrijventerrein kan worden gecompenseerd;
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.19 van de Omgevingsverordening (Provinciale vaarwegen);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.22 van de Omgevingsverordening (Regionale waterkeringen).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Agenda Wonen (RAW)

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Waddinxveen

Waddinxveen is sinds de jaren '80 uitgegroeid van een dorpskern langs de Gouwe naar een middelgrote gemeente met de daarbij behorende voorzieningen. De ligging langs de A12 Utrecht – Den Haag is daarvoor belangrijk. Daarnaast heeft Waddinxveen drie treinstations aan een hoogwaardig openbaar vervoersnetwerk. Aan de zuidwestzijde van de oude dorpskern is een nieuw centrum gerealiseerd. Zuidelijk daarvan is de woonwijk Park Triangel in aanbouw. Waddinxveen kent veel laagbouw, met aan de zuidrand een dorps en soms luxer woonmilieu. Het luxe woonmilieu is een onderscheidend aanbod, dat verder grotendeels ontbreekt in de regio.

Conclusie

De nieuwbouw van 12 tot maximaal 16 appartementen en 9 woonkavels in de dure koopsector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Waddinxveen voor de doelgroepen doorstromers en senioren. De Wilhelminakade 83 is één van de Waddinxveense projecten in de bijlagen bij de RAW, wat inhoudt dat er in regionaal verband behoefte is aan deze woningen. Het plan is opgenomen in blok I van de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland. Bij brief van Gedeputeerde Staten d.d. 23 november 2021 is het programma voor blok I aanvaard. Na instemming van de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden Holland met 4 extra appartementen is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Waddinxveen 2050

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 12 oktober 2022 de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 vastgesteld. Bij het opstellen van de omgevingsvisie zijn inwoners, bedrijven en andere organisaties betrokken.

Waarom een Omgevingsvisie?

Waddinxveen is in de afgelopen jaren flink gegroeid. Er wonen nu met meer dan 31.000 mensen in de gemeente. Tot 2050 wordt er (vanwege de lopende nieuwbouwprojecten) een flinke groei van de bevolking verwacht ten opzichte van 2020. Dit betekent nog al wat. Er zijn voldoende passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen nodig. Om niet in de knel te komen met de maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijs, sport en zorg) of te maken te krijgen met vastlopend verkeer, is het van belang om goed na te denken over hoe Waddinxveen er in de toekomst uit moet zien. Hoe biedt de gemeente ook over 20 tot 30 jaar een mooie en prettige omgeving om te wonen, werken en onze vrije tijd door te brengen?

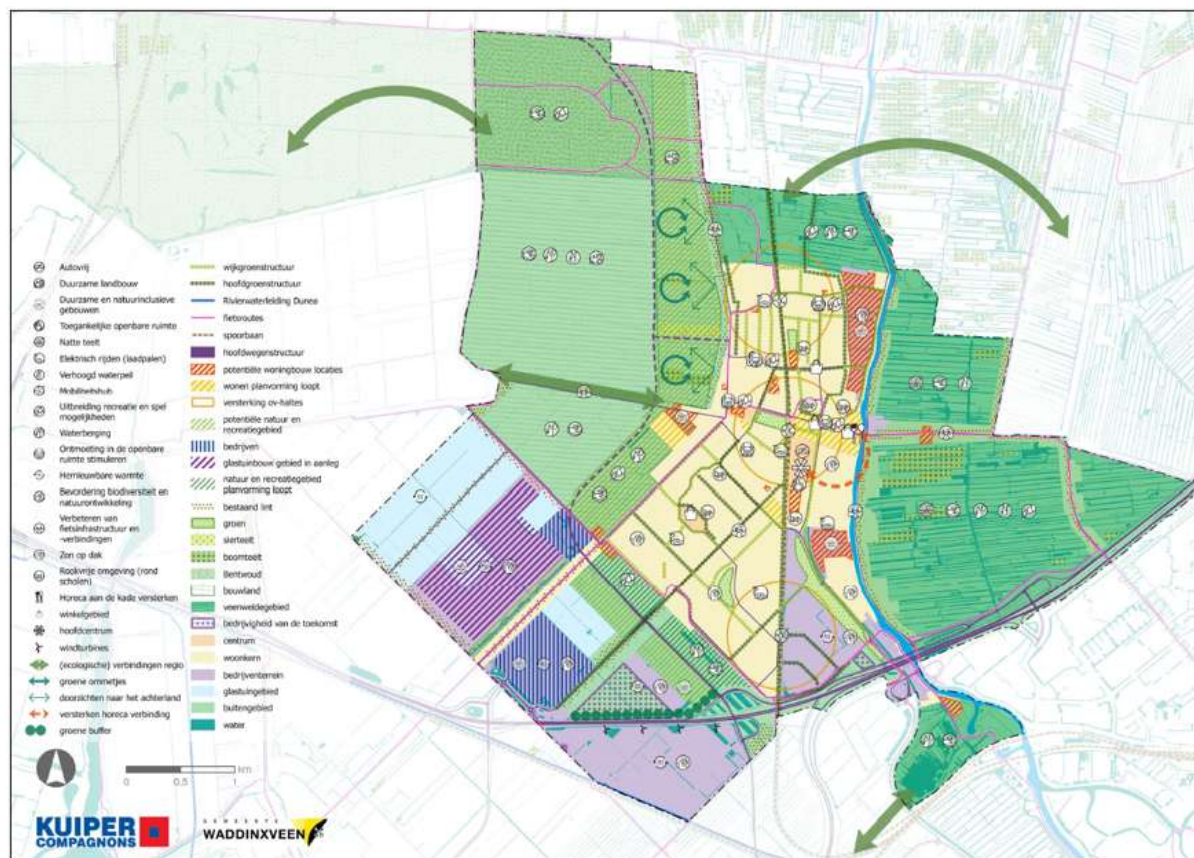
Tegelijkertijd wil de gemeente de natuur en biodiversiteit beschermen en herstellen terwijl we blijven recreëren in het landschap. Ook heeft de gemeente een grote klimaatopgave waar zij zich hard voor wil maken. Daarnaast veranderen de maatschappelijke verhoudingen en de rol van de overheid. Inwoners en bedrijven nemen steeds vaker zelf het initiatief om maatschappelijke en economische vraagstukken op te pakken. De vraagstukken zijn groot en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Ze vragen samen meer ruimte dan zomaar beschikbaar is. De koers hiervoor wordt uitgezet in de omgevingsvisie.

Ambities voor de toekomst

De ontwikkeling van Waddinxveen heeft zich altijd gekenmerkt door een krachtvolle houding ten opzichte van de omstandigheden van haar omgeving. De historie laat zien dat het landschap van Waddinxveen altijd is veranderd door - en naar de hand is gezet van - haar inwoners, om in te spelen op de ontwikkelingen die op haar afkwamen. Ook nu komen er grote ontwikkelingen op haar af. En ook nu moet de gemeente, net als in het verleden, de moed hebben om ingrijpende keuzes te maken. Zo kan de brug (tegen wil en dank toch medebepalend voor de identiteit van Waddinxveen) worden geslagen tussen verleden en toekomst, tussen stad en land, tussen landschappen (hoog en laag, nat en droog) en tussen mensen onderling.

Het credo 'Waddinxveen; bruggen bouwen richting de toekomst' wordt verder uitgewerkt langs drie pijlers: 'Veelzijdig polderlandschap', 'Goed leven tussen stad en land' en 'Innovatieve knoop aan de Gouwe'. De belangrijkste ruimtelijke ingrepen zijn weergegeven op de

integrale visiekaart Waddinxveen 2050 (figuur 8). De arceringen en icoontjes op de kaart zijn indicatief en de locaties liggen nog niet overal vast.



Figuur 8: Integrale visiekaart Waddinxveen

2050.

Koers per deelgebied

Op basis van de algemene koers, die voor de gemeente als geheel geldt, is per specifiek deelgebied een koers beschreven. Hierbij

worden de gewenste gebiedskwaliteiten benoemd en zoveel mogelijk concrete ontwikkelingen. Waar relevant geeft de gemeente aan of kleinere locaties in dat deelgebied nog een afwijkende opgave hebben. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

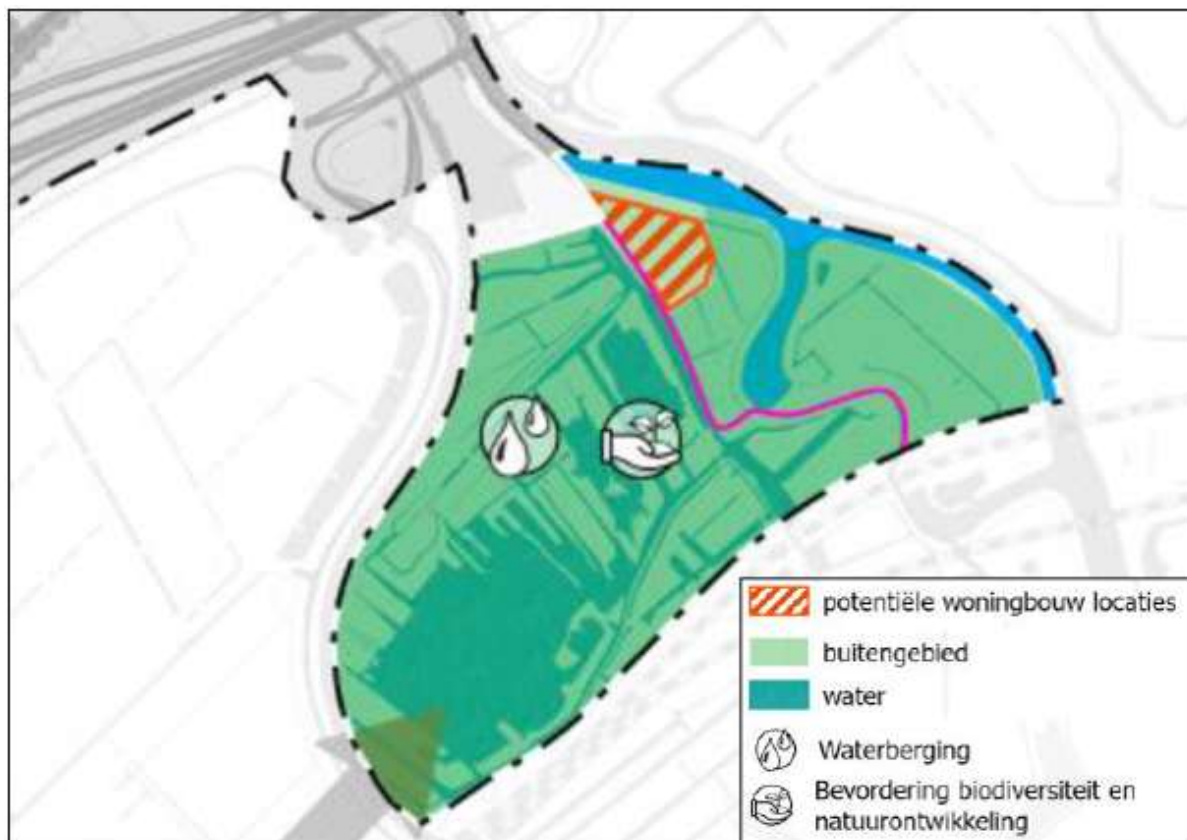
- Woonwijken (Woonkern);
- Gouweplein centrum Waddinxveen en Sleutelkwartier (Woonkern);
- Bedrijventerreinen (Bedrijvigheid);
- Glastuinbouwgebieden (Bedrijvigheid)
- Polders Achterof en Zuidplas;
- Veenweidegebied: Polder Bloemendaal & de Voorofsche polder;
- Recreatiegebieden Bentwoud, Gouwebos en 't Weegje (Buitengebied).

Recreatiegebieden Bentwoud, Gouwebos en 't Weegje (buitengebied)

Het plangebied ligt aan de noordrand van recreatiegebied 't Weegje. 't Weegje is een half-besloten en waterrijk gebied met hoge ecologische waarden en horecagelegenheid het Praathuis bij de ingang. 't Weegje wordt beheerd door de Groenalliantie en is ook in eigendom van Groenalliantie.

Toetsing planinitiatief

In het plangebied heeft altijd een verffabriek gestaan. Dit bedrijf hoort niet meer thuis in de rand van het recreatiegebied. Daarbij komt dat het bedrijventerrein slecht is ontsloten. Sanering van dit bedrijf wordt dan ook voorgestaan, omdat de gronden ernstig zijn verontreinigd. Om dit financieel/economisch mogelijk te maken is een herontwikkeling naar wonen nodig. Om de overgang tussen het stedelijk gebied en het recreatiegebied landschappelijk in te passen wordt een lage woondichtheid voorgestaan met een kleinschalig appartementengebouw en 9 vrijstaande woningen, waarbij een groene uitstraling langs de Wilhelminakade wordt voorgestaan. Het plangebied is op de kaart 'Recreatiegebieden Bentwoud, Gouwebos en 't Weegje (buitengebied)' aangeduid als potentiële woningbouwlocatie (figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede Kaart 'Recreatiegebieden

Bentwoud, Gouwebos en 't Weegje (buitengebied)'

Conclusie

De Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 heeft een hoog abstractieniveau, waarin ontwikkelingen niet op perceelsniveau zijn beschreven. Het plangebied ligt in de dorpsrand aan de noorzijde van 't Weegje. Op de Visiekaart Waddinxveen 2050 is het plangebied aangeduid als potentiële woningbouwlocatie. De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie en woningbouwprogrammering

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 13 december 2017 de Woonvisie 2018-2022 vastgesteld. De woonvisie gaat in op de huisvesting van de huidige en toekomstige inwoners van Waddinxveen, de vraag en het aanbod en de bestaande en gewenste woningvoorraad. Het doel is om vraag en aanbod zoveel mogelijk bij elkaar te brengen, zodat iedereen die dat wil prettig kan wonen in Waddinxveen. De woonvisie is een kompas en toetssteen voor de gemeente bij de ontwikkeling van Waddinxveen, zowel voor nieuwbouw als voor de aanpassingen in de bestaande voorraad.

De woonvisie bestaat uit een hoofddoelstelling en vier pijlers. De hoofddoelstelling is dat iedereen die dat wil op een prettige en geschikte manier in Waddinxveen moet kunnen wonen. De pijlers geven hier invulling aan. De eerste pijler is beschikbaarheid en betaalbaarheid. Deze pijler gaat over passende huisvesting voor diverse doelgroepen. De tweede pijler gaat over wonen, zorg en welzijn. Een belangrijk thema is duurzaamheid, daarom gaat de derde pijler over dit thema. De vierde pijler ten slotte gaat over leefbaarheid. Het gaat hier zowel over de woningen zelf als over de woonomgeving. Naast de pijlers wordt er in de woonvisie ingegaan op het gewenste woningbouwprogramma voor Waddinxveen en de manier waarop de gemeente met 'partners in wonen' samenwerkt. De actiepunten uit de woonvisie zijn op een rij gezet en een bijlage bij de Woonvisie.

Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Passende huisvesting kan voor iedereen iets anders betekenen. Er moet variatie zijn in het woningaanbod, zodat ongeacht inkomen, leefstijl en huishoudenssamenstelling iedereen een geschikte woning kan vinden in Waddinxveen. De gemeente wil kwaliteit en diversiteit bieden, zowel qua woning als qua woonomgeving. Voor sommige doelgroepen zijn onvoldoende woningen beschikbaar. Om deze doelgroepen te kunnen bedienen, zal de woningvoorraad aangepast moeten worden. Hierbij gaat het zowel om aanpassingen in de bestaande voorraad als om de toevoeging van nieuwbouwwoningen.

Pijler 2: Wonen, zorg en welzijn

Prettig wonen hangt voor een groot deel samen met contact hebben met anderen en verzorgd worden wanneer dat nodig is. Dit gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn waarin dit kan, zowel in de bestaande voorraad als nieuw. Samenwerking met de samenleving en andere partners, zoals zorginstellingen, welzijnsorganisaties en scholen staat hierbij voorop.

Pijler 3: Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Bij woonbeslissingen wordt duurzaamheid steeds vaker meegenomen door kopers/bewoners.

Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen. Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan voorkomen van uitputting van grondstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners.

Pijler 4 Leefbaarheid

Prettig wonen hangt voor een belangrijk deel samen met leefbaarheid. Iedereen moet zich prettig en veilig kunnen voelen in de eigen directe woonomgeving. In Waddinxveen is de leefbaarheid goed. Doel is om dit zo te houden en op wijk- en buurniveau in te zetten op de punten waar verbetering nodig is.

Woningbouwprogramma

Om aan de vraag te voldoen is het van belang inzicht te hebben in het gewenste programma voor Waddinxveen voor de komende jaren. Er is veel vraag naar woningen in de grote steden, maar ook in de gebieden langs de A12, waaronder Waddinxveen. Waddinxveen heeft veel ruimte om woningbouwplannen te realiseren. Naast de uitbreidingslocaties Park Triangel en 't Suyt zet de gemeente in op binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie van vastgoed. Het belangrijkste (transformatie)gebied voor de komende jaren is het gebied van Station tot Hefbrug. In dit gebied worden onder andere voormalige detailhandel en bedrijfsbestemmingen getransformeerd naar een gebied voor wonen en zorg gerelateerde voorzieningen. Deze locatie ligt binnen de invloedssfeer van station Waddinxveen.

Op basis van de Woningbouwraming en de Bevolkingsprognose van de Provincie Zuid-Holland zou er in Waddinxveen ruimte zijn tussen 1622 en 2195 woningen in de periode van 2015 tot en met 2029 voor de eigen behoefte. Park Triangel heeft haar eigen vraag. Voor Park Triangel hanteert de gemeente als uitgangspunt dat 40% van Park Triangel gebouwd wordt voor de lokale en regionale behoefte en 60% voor de bovenregionale behoefte. Deze bovenregionale behoefte komt voornamelijk voort uit de verhuisrelatie die Waddinxveen heeft met Rotterdam en Den Haag. In deze steden is een tekort aan met name grondgebonden woningen. Park Triangel vangt een deel van dit tekort op. Om te voldoen aan de vraag naar meer luxe woonmilieus, wordt als onderdeel van het woningbouwprogramma ook ingezet op duurdere koopwoningen.

Toetsing planinitiatief

Kwantitatieve vraag

Deze planontwikkeling tot maximaal 25 woningen levert een bijdrage aan het voorzien in de behoefte aan voldoende woningen in de woonmilieus voor de doelgroepen doorstromers (gezinnen met kinderen) en senioren. De leefbaarheid van dit gebied wordt opgewaardeerd door appartementen en woningen te realiseren die qua uitstraling aansluiting zoeken bij de omgeving. Duurzaamheid wordt beschreven in paragraaf [4.4.4](#).

Kwalitatieve vraag

In de recentere regionale agenda wonen 2019 (RAW 2019) staan 10 opgaven geformuleerd. Onder opgave 9 op bladzijde 31 zijn de volgende punten terug te lezen:

- de prioriteit ligt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en veranderende vraag in de toekomst bij inbreiding en aanwas bij bestaande kernen (stroken grond tegen een kern aan).
- De kwalitatieve opgave vertalen we ook naar woningtypes. We spelen in op huishoudensverdunning en vergrijzing door in te zetten op het toevoegen van gelijkvloerse en kleinere woningen aan de woningvoorraad.

Gelet op de locatie en boogde doelgroepen (doorstromers en senioren) past deze verdichting met de opgave geformuleerd in de RAW 2019.

Conclusie

Het woningbouwprogramma van maximaal 25 woningen is in overeenstemming met de vastgestelde uitgangspunten in de Woonvisie. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het meerjarenprogramma woningbouw om voldoende woningen te realiseren voor de doelgroepen doorstromers en senioren. Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de ambitie om duurzame woningen te realiseren (zie ook [4.4.4](#)).

4.4.3 Mobiliteitsplan 2013-2020

De gemeenteraad heeft op 26 juni 2013 het Mobiliteitsplan Waddinxveen 2013-2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan vervangt de verkeersvisie Waddinxveen uit 2006 en de second opinion uit 2007. In het mobiliteitsplan staan ambities: een optimaal bereikbaar Waddinxveen, verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers, stimuleren van het fietsgebruik en het optimaal benutten van het

openbaar vervoer. Het doel van het mobiliteitsplan is om deze vier ambities te realiseren. Hiervoor is een routeboek opgesteld. Dit routeboek bestaat uit beleidskaders die gebruikt worden bij diverse (integrale) ontwikkelingen en maatregelen waarmee de grootste knelpunten aangepakt kunnen worden. Het mobiliteitsplan is een sectorale uitwerking van de in oktober 2012 vastgestelde “Structuurvisie Waddinxveen 2030”. In het mobiliteitsplan staan geen detailuitwerkingen. Hiervoor worden, waar relevant, aparte plannen gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan acht beleidskaders om de ambities te realiseren. Zowel de beleidskaders als de maatregelen om de knelpunten te reduceren hebben als doel om de mobiliteitsambities te realiseren. De beleidskaders worden gebruikt in het integrale afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen.

Conclusie

De herontwikkeling van Bedrijf naar Wonen brengt een verlichting van de verkeersgeneratie met zich mee, omdat de bereikbaarheid via de Wilhelminakade niet geschikt is voor (zwaar) vrachtverkeer. De woningen zijn verkeerskundig een verbetering. Het plangebied wordt via Wilhelminakade in noordelijke richting ontsloten op gebiedsontsluitingswegen (waaronder N454). Vanaf deze weg is het centrum van Waddinxveen en het rijkswegennet uitstekend bereikbaar. Deze ontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten van het Mobiliteitsplan.

4.4.4 Duurzaamheid

De gemeenteraad heeft op 13 december 2017 de Woonvisie vastgesteld. Het doel van deze Woonvisie is richting te geven aan het beleid rondom wonen en de woningmarkt in Waddinxveen. Deze richting bestaat uit een hoofddoelstelling en vier pijlers die hier vorm aan geven. Pijler 3 heeft betrekking op duurzaamheid.

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Bij woonbeslissingen wordt duurzaamheid steeds vaker meegenomen door kopers/bewoners. Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen. Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan voorkomen van uitputting van grondstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners.

In de duurzaamheidsvisie is een tweetal ambities op het gebied van duurzaamheid en wonen opgenomen. Het gaat om het stimuleren van duurzame nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Duurzaam bouwen heeft ook een positieve weerslag op de leefbaarheid van de woningen en de woonomgeving en op de betaalbaarheid, woonlasten worden lager.

Klimaatadaptie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan “weten, willen en werken” om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Zuid-Holland.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het plangebied is er op de Kaart Wateroverlast geen knelpunt voor wateroverlast. Bij de nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt. Er wordt rondom de woningen groen aangelegd. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Overstroming

In het plangebied is er op de Kaart Overstromingsbeeld geen knelpunt voor overstroming. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Het verhard oppervlak wordt verkleind ten gunste van groen. In het plangebied worden nieuwe bomen en beplanting geplant voor meer schaduwwerking. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Droogte

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte. Het appartementengebouw en de vrijstaande woningen dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Conclusie

In de duurzaamheidsvisie is een tweetal ambities op het gebied van duurzaamheid en wonen opgenomen. Het gaat om het stimuleren van duurzame nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Duurzaam bouwen heeft ook een positieve weerslag op de leefbaarheid van de woningen en de woonomgeving en op de betaalbaarheid, woonlasten worden lager. De woningen worden duurzaam gebouwd overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zo worden de woningen zonder gasaansluiting gerealiseerd en wordt er gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen op het appartementengebouw en op daken van de vrijstaande woningen, alsmede het plaatsen van bodemwarmtepompen. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Bouwbesluit. Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen en klimaatadaptief bouwen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.2.3 Gemeente

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Waterplan Boskoop en Waddinxveen (februari 2010). Dit Waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeenten Waddinxveen en Boskoop, het hoogheemraadschap van Rijnland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze partijen hebben het Waterplan opgesteld om knelpunten in het watersysteem aan te pakken en kansen op verbeteringen te benutten. Een opgave voor het Waterplan is te voorzien in de lokale implementatie van het nieuwe waterbeleid

(Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ook willen de gemeenten en de hoogheemraadschappen met het Waterplan zorgen voor een optimale, gezamenlijke aanpak van de wateropgaven. De verwachting is dat hierdoor kostenefficiënter kan worden gewerkt. Het waterplan focust op de maatregelen in het bebouwde gebied.

Het waterplan heeft tot doel een integrale visie op te stellen over alle aspecten van het water (met uitzondering van drinkwater en zwembaden) en het implementeren van duurzaam waterbeleid in het bebouwd gebied van beide gemeenten.

Het waterplan resulteert uiteindelijk in een maatregelenpakket om te komen tot:

- een veilig en robuust watersysteem;
- het voorkomen van wateroverlast en watertekort;
- een goede waterkwaliteit en een ecologisch gezond watersysteem;
- het benutten van mogelijkheden voor beleving en recreatie;
- het optimaliseren van beheer en onderhoud;
- het optimaliseren van communicatie binnen en tussen partijen.

5.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie www.hhsk.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap haar visie en ambities voor het waterbeheer voor de komende jaren. Naast de wettelijke

taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m².
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak.

3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

5.4 Waterhuishouding

Beschrijving watersysteem

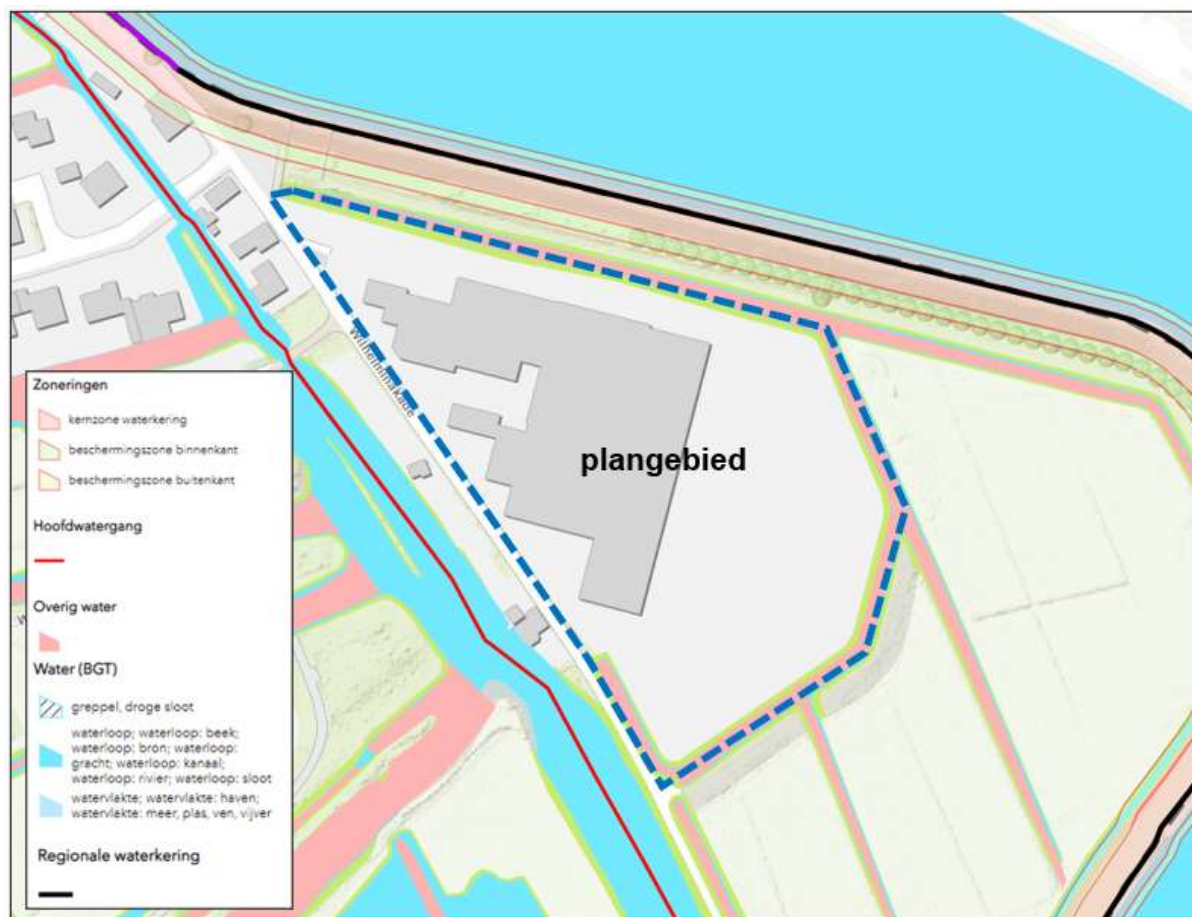
Het plangebied ligt in een kleine polder met een eigen peilbesluit en een lager waterpeil (-3,4 m NAP) dan de omgeving. De grondwaterstand fluctueert tussen 1-1,5 m onder maaiveld (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) tot minder dan 0,2 m onder maaiveld (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand).

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern- en beschermingszones van een bestaande waterkering. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Waterhuishoudkundige situatie

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de Polder Zuidplas. De aangrenzende sloten in het plangebied betreffen overige watergangen. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 10. In het plangebied vindt binnen de beschermingszones geen bebouwing plaats. Er is geen beperking voor het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede Legger

oppervlaktewatersysteem. Plangebied blauw omlijnd.

Beschrijving waterkwantiteit

Het perceel is groot 1,86 ha. In de bestaande situatie is het perceel verhard met bedrijfsbebouwing en buitenverharding. Voor het overige is het gebied met groen aangekleed. In de nieuwe situatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt om plaats te maken voor een appartementengebouw en negen woonkavels met een ontsluiting. Er wordt extra water gegraven ten oosten van de Wilhelminakade,

zodat de woningbouwlocatie landschappelijk wordt ingepast. Per saldo is er sprake van een afname van verhard oppervlak van $(8.910 - 1.664 \text{ m}^2 =) 5.034 \text{ m}^2$. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is het realiseren van watercompensatie niet nodig. Overigens wordt extra watercompensatie gegraven om het plangebied landschappelijk in te passen. Voor het graven van extra watercompensatie zal tijdig een watervergunning worden aangevraagd.

Tabel 5.1: Waterbalans plangebied.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>Bebouwd</u>				
Bedrijfsbebouwing	5.710			
woningen			1.664	
<i>Subtotaal</i>	0		1.664	
<u>Onbebouwd</u>				
verharding (wegen en parkeren)	3.200		2.212	
<i>subtotaal</i>	3.200		2.212	
<i>Subtotaal verhard</i>		8.910		3.876
<u>Onbebouwd onverhard</u>				
Tuinen/ groen	9.690		14.724	
water				
<i>subtotaal</i>	9.690		14.724	
<i>Subtotaal onverhard</i>		9.690		14.724
Totaal oppervlakte		18.600		18.600

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal op het oppervlaktewater worden geloosd. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

5.4.1 Wateradvies

De Watertoets is via www.dewatertoets.nl op 3 mei 2021 (dossiercode 20210503-40-26339) uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er een waterstaatkundig belang is. In verband hiermede wordt het voorontwerpbestemmingsplan om advies voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De resultaten worden verwerkt, nadat het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is afgerond.

5.4.2 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling, nadat het hoogheemraadschap een watervergunning heeft verleend op de door initiatiefnemer in te dienen aanvraag. Op basis hiervan kan het Hoogheemraadschap een positief advies uitbrengen omtrent het plan.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit

hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn [M.E.R.](#), [Milieuzonering](#), [Geluid](#), [Bodem](#), [Luchtkwaliteit](#) en [Externe veiligheid](#).

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 21 woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de

milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf [6.1.2](#) wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde planontwikkeling.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is weliswaar van archeologisch belang, maar deze waarden worden niet geschaad. Dit aspect is beschreven in paragraaf [6.2](#). De op te richten woningen liggen buiten de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden - Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 5,5 km ten oosten van het plangebied. Het Natura2000 gebied 'Nieuwkoopse Plassen en de Haeck' ligt op een afstand van circa 10,5 kilometer. De nieuwe woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van deze Natura 2000-gebieden voor wat betreft stikstofdepositie. Dit onderdeel is beschreven in paragraaf [6.3](#).

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen in [Bijlage 3](#).

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk met 21 woningen nabij woningen en een recreatiegebied. De locatie kan daarom worden aangemerkt als een rustig woongebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande woningen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn.

Ten westen van het plangebied aan de Kanaaldijk zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 m. De afstand tussen de woningen en het bedrijventerrein is meer dan 125 m. Bovendien staan hiertussen al woningen die maatgevend zijn voor de aldaar gevestigde bedrijven. Er zijn geen beperkingen zijn voor het plangebied.

Verder zijn aan de overzijde van de Gouwe op het bedrijventerrein Goudse Poort bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 met eveneens een richtafstand van 100 m. De afstand tussen de woningen en het bedrijventerrein is meer dan 150 m, zodat er geen beperkingen zijn voor het plangebied.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Andersom geredeneerd is voor de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of

binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Nieuwe Gouwe O.Z. met een zonebreedte van 200 m, N207 (80 km/uur) met een zonebreedte van 250 m en rijksweg A12 met een zonebreedte van 600 m. De overige wegen binnen een zone van 200 m zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden voor de Nieuwe Gouwe O.Z./ N207 en 53 (dB) voor de A12. Indien de berekende belasting de genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Caubergh Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 5 oktober 2021, referentie 07650-54591-03, [Bijlage 4](#)). Uit de berekeningen blijkt ten gevolge van de verschillende gezoneerde wegen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden aanwezig is.

- Rijksweg A12: 53 dB na aftrek
- Nieuwe Gouwe O.Z.: 49 dB na aftrek
- N207: 51 dB na aftrek

De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden.

Beleidsregel Hogere waarden, Regio Midden-Holland

De Wet geluidhinder geeft 'voorkeursgrenswaarden' aan. Wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de te bouwen woningen of andere geluidsgevoelige objecten hoger is dan deze voorkeursgrenswaarde, moeten maatregelen worden onderzocht. Als eerste moeten maatregelen 'bij de bron' worden onderzocht, bijvoorbeeld stil wegdek bij verkeerslawaaai; als tweede worden maatregelen in de 'overdracht' onderzocht, bijvoorbeeld een geluidscherm of een wal en daarna worden maatregelen bij de ontvanger onderzocht (bijvoorbeeld geluidisolatie aan een woning). Met de maatregelen bij de bron en in de overdracht wordt ernaar gestreefd om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Bron-/ overdrachtsmaatregelen om de geluidbelastingen te reduceren zijn gelet op het geringe aantal woningen waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, redelijkerwijs niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of vervoerskundige aard.

Bij een hogere waarde van meer dan 53 dB voor wegverkeerslawaaï dienen conform de Beleidsregel Hogere waarden, Regio Midden Holland woningen gerealiseerd te worden met een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit betekent dat bij alle woningen een geluidsluwe gevel en tenminste één buitenruimte gelegen aan de geluidsluwe gevel gerealiseerd moeten worden. Een grondgebonden woning hoeft alleen een geluidsluwe gevel te hebben op de verdieping waar de buitenruimte aan grenst. Als een tuin op de begane grond geluidsluw ligt hoeft de geluidsbelasting op de verdieping niet aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Een geluidsluwe gevel is een gevel waarbij de geluidbelasting afkomstig van wegverkeerslawaaï gesommeerd voor de bronnen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Toetsing aan hogere waarden beleid

De maximale geluidbelasting is 53 dB op de gevels van de appartementen en vrijstaande woningen. Er zijn geen aanvullende eisen nodig voor het aanvragen van hogere waarden. Alle vrijstaande woningen hebben overigens wel een geluidsluwe zijde. Datzelfde geldt voor de appartementen die niet aan de noord- of westgevel van het appartementengebouw zijn gesitueerd. Voor de appartementen die aan de noord- of westgevel gesitueerd zijn kan een geluidsluwe zijde worden gerealiseerd door bij voorbeeld (deels) een verglaasde loggia aan te brengen. Dit zal in een later ontwerpstadium worden uitgewerkt.

Voor de woningen dient een verzoek om hogere waarde te worden aangevraagd in verband met het wegverkeerslawaaï van de Nieuwe Gouwe O.Z., N207 en Rijksweg A12. Deze procedure zal gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaaï, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï zijn gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen ingediend. Het besluit Hogere waarden Wet geluidhinder is opgenomen in [Bijlage 5](#).

6.1.3.2 Spoorweglawaaï

Wettelijk kader

De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds) uit het Geluidregister Spoor van 8 april 2016. Uit artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder valt de breedte van de zones van spoorweg af te leiden. Hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de zone van een spoorweg Gouda - Utrecht.

Spoorwegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van spoorwegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De *Wet geluidhinder* (Wgh) en het *Besluit geluidhinder* verplichten ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs spoorwegen (art. 1 Wgh en art 1.3 Bgh). Tevens stelt de Wgh regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. In tabel 6.2 is de voor dit onderzoek relevante voorkeursgrenswaarde en maximale grenswaarde weergegeven.

Tabel 6.2: voorkeursgrenswaarden (vgw) spoorwegverkeerslawaaï (art. 4.9 Bgh)

Bestemming	Voorkeurswaarde (dB)	Maximale grenswaarde (dB)
Woningen	55	68

Onderzoek/ beoordeling

De nieuwbouwlocatie is gelegen binnen de zone van het spoorwegtraject Rotterdam/Den Haag - Utrecht. Daarom is de geluidsbelasting als gevolg van het spoorwegverkeerslawaaï op het plangebied berekend (rapport van Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam van 5 oktober 2021, [Bijlage 4](#)). Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 2 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting

bedraagt ten hoogste 57 dB. Er is een hogere waarden procedure vanuit de Wet geluidhinder nodig.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweglawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ten gevolge van het spoorweglawaai zijn gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen ingediend. Het besluit Hogere waarden Wet geluidhinder is opgenomen in [Bijlage 5](#).

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van Industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf [6.1.2](#)). Voor gezonde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidzone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezonde bedrijventerreinen. Dit betekent dat er voor de woningbouw sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezonde industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het lokaal beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van oktober 2013. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Waddinxveen op 4 maart 2014 vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart heeft de gemeenteraad op 14 december 2011 vastgesteld.

Onderzoek/ beoordeling

6.1.4.1 Actualiserend bodemonderzoek

In verband met deze planontwikkeling is er een actualiserend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Bodex Milieu B.V. te Middelbeers (rapport van 5 augustus 2021, kenmerk BM.0321121/VBO/jri.01, [Bijlage 6](#)). Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Conclusies (noordoostelijk terreindeel)

Grond (interventiewaarde contour)

Ter plaatse van dit terreindeel zijn diverse bodemvreemde bijmengingen met puin, kolengruis en repac aangetoond. Binnen de interventiewaarde contour (B14, B15 en B16) zijn lichte verontreinigingen met kwik, molybdeen, zink, som PCB, lood, minerale olie, koper en cadmium aangetoond. Ter plaatse van boring B14 (1,7 - 1,8 m-mv) wordt een sterke verontreiniging met PAK aangetoond en in boring B16 (1,9 - 2,0 m-mv) wordt een sterke verontreiniging met lood aangetoond, waarmee de interventiewaarde contour groter lijkt dan is aangenomen in 2010. De 2 separate interventiewaarde contouren lijken in elkaar over te lopen, waardoor het totaal verontreinigd volume aan verontreinigd materiaal groter zal zijn.

Grond (streefwaarde contour)

Ter plaatse van dit terreindeel zijn diverse bodemvreemde bijmengingen met puin, kolengruis, slakken en repac aangetoond. In de streefwaarde contour (B04, B05 en PB06) zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, molybdeen, nikkel, koper, lood, zink, minerale olie, som PCB en PAK aangetoond. In de streefwaarde contour (B07 en B08) zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink en/of koper aangetoond. Ter plaatse van boring B04 (0,3 - 0,8 m-mv) worden sterke verontreinigingen met koper, lood en zink aangetoond, waarmee de interventiewaarde contour van de bovengrond groter is dan in 2010 werd aangenomen.

Grondwater

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het grondwatermonster uit peilbuizen 104 en 204 een lichte verontreiniging (overschrijding streefwaarde) met barium is aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 43 zijn lichte verontreinigingen met naftaleen, som xylenen en een sterke verontreiniging met barium aangetoond. In het grondwater uit peilbuis PB06 zijn lichte verontreinigingen met barium, molybdeen, VOCL₂fs, naftaleen, benzeen, ethylbenzeen en een sterke verontreiniging met minerale olie en som xylenen aangetoond. Deze verontreinigingen zijn vergelijkbaar met de resultaten van peilbuizen SL05 en SL06 uit het onderzoek van 2010.

Conclusies (westelijk terreindeel)

Grond (interventiewaarde contour)

Ter plaatse van dit terreindeel is een repaclaag aangetoond. In de interventiewaarde contour (B11, B12 en B13) zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, minerale olie, som PCB, PAK en/of koper, lood, zink, nikkel aangetoond. Ter plaatse van boring B11 (1,0 - 1,5 m-mv) wordt een sterke verontreiniging met koper, nikkel, lood en zink aangetoond. Ter plaatse van dit terreindeel is in diverse boringen een sterke brandstofgeur aangetroffen. In de interventiewaarde contour (B17 en B20) zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, nikkel, som PCB, PAK en/of minerale olie aangetoond. Ter plaatse van B17 (0,5 . 1,0 m-mv) en B20 (1,3 . 1,8 mmv) worden sterke verontreinigingen met koper, lood en zink aangetoond. In de interventiewaarde contour (B18) zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, koper, nikkel, lood, som PCB, PAK en een sterke verontreiniging met zink aangetoond. In de interventiewaarde contour (B19 en B21) zijn lichte verontreinigingen met lood, zink, minerale olie, som PCB en/of cadmium en koper aangetoond. Ter plaatse van boring B07 (1,5 . 1,7 m-mv) is een steekbus genomen van de laag met een onbekende geur. Uit de analyseresultaten blijkt dat geen van de onderzochte parameters (VOCL en BETXN) in de steekbus zijn aangetroffen.

Grond (streefwaarde contour)

Ter plaatse van dit terreindeel zijn diverse bodemvreemde bijmengingen met puin, stenen en slakken aangetoond. In de streefwaarde contour (B01) zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, molybdeen, PAK en een sterke verontreiniging met nikkel aangetoond. In de streefwaarde contour (B03) zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink en som PCB aangetoond. In de streefwaarde contour (B09 en B10) zijn lichte verontreinigingen met lood, som PCB en/of koper en zink aangetoond. De op tekening aangegeven interventiewaarde contour van de grond lijken hier ook weer in elkaar over te lopen, waardoor het volume van verontreinigd materiaal groter zal zijn.

Grondwater

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het grondwatermonster uit peilbuis PBX01 lichte verontreinigingen (overschrijding streefwaarde) met barium, kobalt, molybdeen, nikkel, dichlooretheen en een sterke verontreiniging met zink zijn aangetoond. Het grondwater uit peilbuis SL20 is licht verontreinigd met barium, minerale olie, trichloorethaan en naftaleen. Het grondwater uit peilbuis 32 is licht verontreinigd met barium, molybdeen, nikkel, zink en minerale olie. Het grondwater uit peilbuis 38 en 104 is licht verontreinigd met barium. Op basis van de analyseresultaten van het grondwater zijn (behoudens de sterke verontreiniging met zink in PBx01) er geen bijzonderheden waargenomen. Wel wordt verwacht mede vanwege de uitgevoerde grondwater sanering dat de streefwaarde contour kleiner is dan eerst werd aangenomen.

Aanbevelingen noordoostelijk terreindeel

In het verkennend onderzoek (Lexmond, 1997) is destijds de interventiewaarde contour voor zware metalen, VOCL_{fs}, VAK_{fs} en minerale olie aangegeven. Na het verifiëren van het onderhavige onderzoek wordt enkel de interventiewaarde contour voor zware metalen (koper, zink en lood) en PAK boven de interventiewaarde aangetoond. Minerale olie wordt enkel licht verhoogde aangetoond in boring B04 en B14. De beide interventiewaarde contouren lopen in ieder geval in elkaar over, waardoor de verontreiniging groter zal zijn dan in eerste instantie was aangenomen. Ter plaatse van PB06 worden in het grondwater xylenen en minerale olie boven de interventiewaarde, en in peilbuis 43 wordt barium boven de interventiewaarde aangetoond.

Aanbevelingen westelijk terreindeel

In het verkennend onderzoek (Lexmond, 1997) is destijds de interventiewaarde contour voor zware metalen, VOCL_{fs}, VAK_{fs} en minerale olie aangegeven. Na het verifiëren van het onderhavige onderzoek wordt enkel de interventiewaarde contour voor zware

metalen (nikkel, koper, zink en lood) aangetoond. De interventiewaarde contouren lopen in ieder geval in elkaar over, waardoor de verontreiniging groter zal zijn dan in eerste instantie was aangenomen. Enkel ter plaatse van peilbuis PBx01 is een sterke verontreiniging met zink aangetoond. In de overige peilbuizen 32 en SL20 wordt een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond.

Resumé

Op onderhavige locatie zijn de interventiewaarde contouren van de grond groter dan eerder is aangegeven. Over de gehele locatie worden bijmengingen (repac, kolengruis, sintels en stenen) aangetroffen tot soms 1,9 m-mv diepte. Binnen de interventiewaarde contouren worden nagenoeg alleen zware metalen (koper, zink, lood en nikkel) en zeer plaatselijk PAK sterk verhoogd aangetoond. In het grondwater worden zware metalen (barium en zink) en zeer plaatselijk minerale olie en xylenen sterk verhoogd aangetoond. Aangenomen wordt dat de streefwaarde contour van de grondwater verontreiniging veel kleiner is dan is aangegeven in het voorgaand onderzoek (Lexmond, 1997).

6.1.4.2 Aanvullend bodemonderzoek

Als vervolg op het actualiserend onderzoek is na overleg met de Omgevingsdienst Midden-Holland een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp in het kader van de voorgenomen herontwikkeling op de locatie (rapport van 29 juni 2022, kenmerk U22-0513, [Bijlage 6](#)). Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Waarnemingen

Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat de bodemopbouw ter hoogte van de huidige bebouwing over het algemeen bestaat uit een zandige bovengrond onder de betonvloer en kruipruimte. In deze zandige bovengrond worden puin-, baksteen- en slakkenbijmengingen aangetroffen variërend in hoeveelheid en combinatie. Overwegend bevindt zich onder de zandige bovengrond een kleiige, zintuiglijk onverdachte ondergrond op circa 1,0 á 1,8 m-mv. Uitzonderingen hierop zijn de aangetroffen puinbijmengingen in de klei ter hoogte van de boringen 17, 18, 105 en de aangetroffen veenlaag in de ondergrond van de boringen 14 en 17. Ter hoogte van de boringen 02, 03, 04 en 103 is tevens een volledig slakkenlaag aangetroffen in de bodemlaag van circa 0,50 - 1,00 met een gemiddelde dikte van 20 centimeter. In de boringen 06, 100, 101, 103 en 104 is in de bodemlaag rondom de grondwaterstand (overwegend vanaf ca 1,5 m-mv) een zwakke 'onbekende geur' aangetroffen. Ter hoogte van boring 109 is een zwakke oliegeur aangetroffen. Deze boring staat

ter hoogte van een bekende verontreinigingscontour. Ter hoogte van het onderzochte buitenterrein is een tweedeling in bodemopbouw te zien. Ter hoogte van de voormalige bosschage bestaat de bodemopbouw uit een kleiige bovengrond, waarin sporadisch tevens baksteenbijmengingen zijn aangetroffen, met een venige onderlaag welke vanaf circa 0,5 m-mv aanwezig is. Dichter bij de bebouwing bestaat de bovengrond overwegend uit zandgrond, welke ter hoogte van de boringen 34, 35 en 38 puin-, baksteen- en slakkenbijmengingen bevat variërend van zwakke tot sterke hoeveelheid. Ter hoogte van de boringen 27, 28, 37 en 113 zijn deze bijmengingen in zulke mate aanwezig dat de toplaag als volledige puinlaag wordt beschreven.

Bij de gegraven inspectiesleuven ter hoogte van de voormalige slootdemping wordt in de slootloop vanaf circa 0,5 m-mv een grijsblauwe compacte zandcement/slakkenlaag aangetroffen, variërend in dikte van 0,4 tot 1,25 meter. Ter hoogte van Sleuf 1 (nabij de bebouwing) en Sleuf 5 (nabij de slootkant) wordt deze laag pas op 1,2 á 1,4 m-mv aangetroffen en bevindt zich hierboven zandgrond. In deze zandige bovengrond worden bij zowel sleuf 1 als sleuf 5 sporen slib aangetroffen rond de grondwaterstand. Op het achterterrein aan de zuidoost kant van de locatie is een klein gronddepot aanwezig waarop asbestverdacht plaatmateriaal is aangetroffen. Verder zijn tijdens de maaiveldinspectie op het maaiveld geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de uitgeharkte en uitgezeefde fractie van de gegraven inspectiegaten zijn geen mogelijk asbesthoudende materialen aangetroffen.

Algemeen

In algemene zin geldt dat indien de gemiddelde grondconcentratie van een verontreinigende parameter in 25 m³ grond en/of de gemiddelde grondwaterconcentratie van een verontreinigende parameter in 100 m³ bodem, de interventiewaarde van die parameter overschrijdt, er in het kader van de Wet bodembescherming sprake is van een "geval van ernstige bodemverontreiniging". Een 'ernstige bodemverontreiniging' dient in principe gesaneerd te worden. In bepaalde gevallen kan bij lagere concentraties en geringere omvang toch sprake zijn van een "ernstig geval". Voorafgaand aan een sanering dient de spoedeisendheid van sanering te worden bepaald. Deze wordt bepaald aan de hand van de eventueel aanwezige actuele risico's voor mens en ecosysteem en op basis van de risico's voor verspreiding. Indien voor één of meer van deze drie toetsingscriteria geldt dat er sprake is van een onacceptabel risico wordt sanering van de verontreiniging spoedeisend geacht. Bij herinrichting van een locatie (bijvoorbeeld bij nieuwbouw) kan ook sprake zijn van 'planurgentie'. Daarnaast geldt dat 'nieuwe' verontreinigingen (ontstaan na 1 januari 1987), ongeacht de eventuele ernst en urgentie van deze verontreiniging, in het kader van de 'zorgplicht' gesaneerd dienen te worden. Het vermoeden van en/of de aanwezigheid van een ernstige'' of 'nieuwe' bodemverontreiniging dient te worden gemeld bij het bevoegde gezag.

Interpretatie

De gehele bovengrond op het onderzochte terrein die zintuiglijke bijmengingen bevat (puin/slakken/baksteen, variërend van zwak tot sterke hoeveelheid) is matig tot sterk verontreinigd met nikkel, zink, lood en/of koper. Deze bijmengingen worden nagenoeg overal op het terrein in de bovengrond aangetroffen. Een duidelijke uitzondering hierop betreft het voormalige bosschagegebied in de zuidoostelijke hoek van de locatie. De zintuiglijk schone boven- en ondergrond is overwegend maximaal licht verontreinigd. Aanvullend op bovengenoemde algemene beeld zijn enkele spots met individuele verontreinigingen aanwezig. Dit betreft:

- een aangetoonde verontreiniging met PCB's in de grond bij boring 01;
- een aangetoonde verontreiniging met Xylenen in de grond bij boring 06/103;
- een aangetoonde verontreiniging met koper, lood en zink in de grond bij boringen 18 en 35. Dit zijn twee individuele spots. Deze metalenverontreiniging is hier plaatselijk tot meer dan 10x de Interventiewaarde aangetoond, terwijl deze op het overige terrein over het algemeen niet tot meer dan 2x de Interventiewaarde aanwezig is.

De spots met zeer sterke metalenverontreiniging ($>10 \times$ Interventiewaarde) bij de boringen 18 en 35 zijn in voldoende mate afgeperkt (plaatselijk nog wel boven Interventiewaarde, maar ver onder de $10 \times$ Interventiewaardeoverschrijding). De verontreinigingen met PCB's en Xylenen zijn nog niet in alle richtingen afgeperkt en hiervan kan nog niet worden bepaald of er ter hoogte van deze spots meer dan 25 m^3 bodemvolume sterk verontreinigde grond aanwezig is. In de op asbest onderzochte grond- en puinlagen is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Wel dient opgemerkt te worden dat de puinhoudende bovengrond onder de aanwezige bebouwing nog niet op asbest is onderzocht.

Aanbevelingen

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten wordt aanbevolen een saneringsplan uit te werken afgestemd op de beoogde inrichting. Eventueel nog benodigd extra aanvullend onderzoek dient hier te worden meegenomen waarbij de exacte invulling hiervan op de toekomstige inrichting en beoogde saneringswijze kan worden afgestemd. Bij het opstellen van het saneringsplan dient tevens rekening te worden gehouden met de onderzoeksresultaten van het door Bodex uitgevoerde onderzoek in 2021 en eventuele aanwezige verontreinigingen op deze terreindelen van de onderzoekslocatie. Na sloop van de aanwezige bebouwing zal ter plaatse hiervan nog

onderzoek naar asbest in de bodem dienen te worden uitgevoerd. Tot slot wordt voorgesteld de hergebruiksmogelijkheden van de grond in het depot waarop het asbesthoudend materiaal is aangetroffen te bepalen.

Conclusie

Op basis van het actualiserend en aanvullend bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate bepaald. De onderzoekslocatie is niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijpmaken van het terrein en aanvraag omgevingsvergunning zal in overleg met het bevoegd gezag een maatwerk saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld. Het saneringsplan of de BUS-melding zal ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Initiatiefnemer zal voor de bodemsanering een budget reserveren. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.3: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft en
- een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek/ beoordeling

Dit plan omvat de nieuwbouw van 21 tot maximaal 25 woningen. Voor het plan is met behulp van de zogenaamde NIBM-tool berekend of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Nagegaan is wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Het middelzware en zware verkeer is hierbij als

vrachtverkeer meegenomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 200 extra auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagemaal), waarvan 1,5% vrachtwagens. In tabel 6.4 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig is.

Tabel 6.4: Berekening maximale bijdrage luchtmissies van verkeersgeneratie.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool berust op een worst-case situatie: voor de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. De berekende toename aan luchtverontreinigende stoffen is hiermee als maximaal te beschouwen. In werkelijkheid is immers bijvoorbeeld geen sprake van enkel stagnerend verkeer, zoals wel als uitgangspunt gehanteerd wordt in de NIBM-tool.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is verder nog de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Wilhelminakade. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de

rekenpunten ruim onder de grenswaarden, zoals aangetoond in figuur 11. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste $19,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste $16,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor $\text{PM}_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie $8,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Figuur 11: Rekenresultaten NSL-monitoringstool 2020.



De totale concentraties, inclusief deze planontwikkeling, bedragen:

NO₂: $19,8 + 0,12 = 19,92 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

PM₁₀: $16,4 + 0,03 = 16,43 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Hierbij wordt ook nog voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Tevens zullen de concentraties in de komende jaren verder afnemen. Ook als wordt voldaan aan de normen kan luchtkwaliteit significante effecten hebben op de gezondheid. In deze situatie ligt de concentratie PM₁₀ nog onder de WHO advies waarden ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Beleidsnota Externe Veiligheid gemeente Waddinxveen

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 3 oktober 2012 de Beleidsnota Externe Veiligheid vastgesteld. In de beleidsnota zijn de volgende veiligheidsambities geformuleerd:

- woongebieden worden zo veilig mogelijk ingericht;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven in woongebieden is niet toegestaan;
- binnen het 100% letaliteitsgebied van risicobronnen zijn nieuwe bestemmingen voor verminderd zelfredzame personen niet toegestaan;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven op bedrijventerrein Coenecoop is uitsluitend toegestaan onder strikte voorwaarden;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven is toegestaan op Distripark Doelwijk en op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein A12 Noord;
- nieuwe woon- en verblijfsgebouwen worden standaard uitgevoerd met afschakelbare ventilatie.

Voor de uitvoering van deze ambities zijn planologische kaders opgenomen, waaraan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan worden getoetst. Om de uitvoering te borgen wordt deze beleidsnota externe veiligheid gekoppeld aan de nieuwe Structuurvisie Waddinxveen 2030 en wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan rekening gehouden met de geformuleerde ambities.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is

gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

De Gouwe ligt op circa 35 meter van het plangebied. Op de Gouwe worden slechts transporten van dieselolie genoemd. In het Basisnet Water is de Gouwe als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen GR verantwoording nodig is. Evenmin geldt hier een plasbrandaandachtsgebied. De Gouwe vormt derhalve geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

De spoorlijn Gouda/Alphen aan den Rijn ligt op een afstand van meer dan 430 meter van het plangebied. Over deze lijn vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorlijn Utrecht - Rotterdam ligt op een afstand van meer dan 550 meter van het plangebied. Over dit spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van het spoor is gelegen kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege worden gelaten. Wel dient voor plannen op een grotere afstand dan 200 meter rekening te worden gehouden met het toxisch scenario. In verband met dit scenario moet de mechanische ventilatie in de woningen zodanig worden uitgevoerd dat deze met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld. Op die manier wordt voorkomen dat het toxisch gas naar binnen wordt gezogen. In de regels van het bestemmingsplan is dit opgenomen. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Provincialeweg N207

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (een zone van 200 meter aan beide zijden) van de Henegouwerweg (N207). De afstand is circa 130 meter. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR 10-6 contour buiten de weg zelf en geen sprake van een relevant groepsrisico (in ieder geval kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde). Gezien de omvang van het plan zal het groepsrisico niet significant toenemen. Verdere maatregelen in het kader van externe veiligheid zijn niet nodig.

Rijksweg A12

De rijksweg A12 ligt op ruim 430 meter afstand van het plangebied. Over de A12 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waaronder toxische stoffen. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de A12 is gelegen is een verantwoording van het Groepsrisico niet nodig.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Aan de overzijde van de Gouwe liggen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie. Dit betreft de leidingen:

Leiding	Diameter	Druk	Belemmeringenstrook	PR 10 ⁻⁶
W501-01	12 inch	40 bar	4 m	0 m
W501-03	8 inch	40 bar	4 m	0 m

De 1% letaalzone van leiding W501-01 ligt op 140 m. Binnen deze afstand worden geen (beperkt) kwetsbare gebouwen opgericht. Er is geen beperking voor het plangebied.

Inrichtingen

Binnen de 10⁻⁶ contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling. De Signaleringskaart is opgenomen in figuur 12.



Figuur 12: Uitsnede Signaleringskaart

(plangebied zwart omlijnd).

Mechanische ventilatie

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gassen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moeten nieuwe woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. In verband hiermee is in artikel [6.4.2](#) een specifieke gebruiksregel opgenomen dat een nieuwe woning pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners.

Overstromingsrisico

Hoogwater leidt tot materiële schade in ondergelopen gebieden en kan tot slachtoffers leiden. In het zwaarste scenario is er sprake van een overstroming van de gehele dijkkring, waardoor grote aantallen inwoners geëvacueerd moeten worden. Uitval van nutsvoorzieningen kan leiden tot een nog groter effectgebied. Een dergelijke calamiteit leidt tot een ontwrichting van het maatschappelijke leven.

Het plangebied valt binnen dijkkring 14 van Zuid-Holland en heeft een verhoogd risico voor een dijkdoorbraak. Om burgers te kunnen beschermen en om de risico's zo veel mogelijk in te perken is er een Rampenbestrijdingsplan in voorbereiding (zoals dijkdoorbraken in dijkkring 14). In geval van overlast/ overstroming treedt het hoogheemraadschap op in samenwerking met andere partijen. Bij een ramp is de gemeente coördinator en zitten het hoogheemraadschap en hulpdiensten in een calamiteitenteam.

De door het hoogheemraadschap voorgeschreven minimale drooglegging zal voor bebouwing worden aangehouden om (grond)wateroverlast te voorkomen. De bouwwijze zal hierop worden afgestemd.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.1.7 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2012 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE voor het grondgebied van de gemeente Waddinxveen. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is naar de mening van ODMH niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

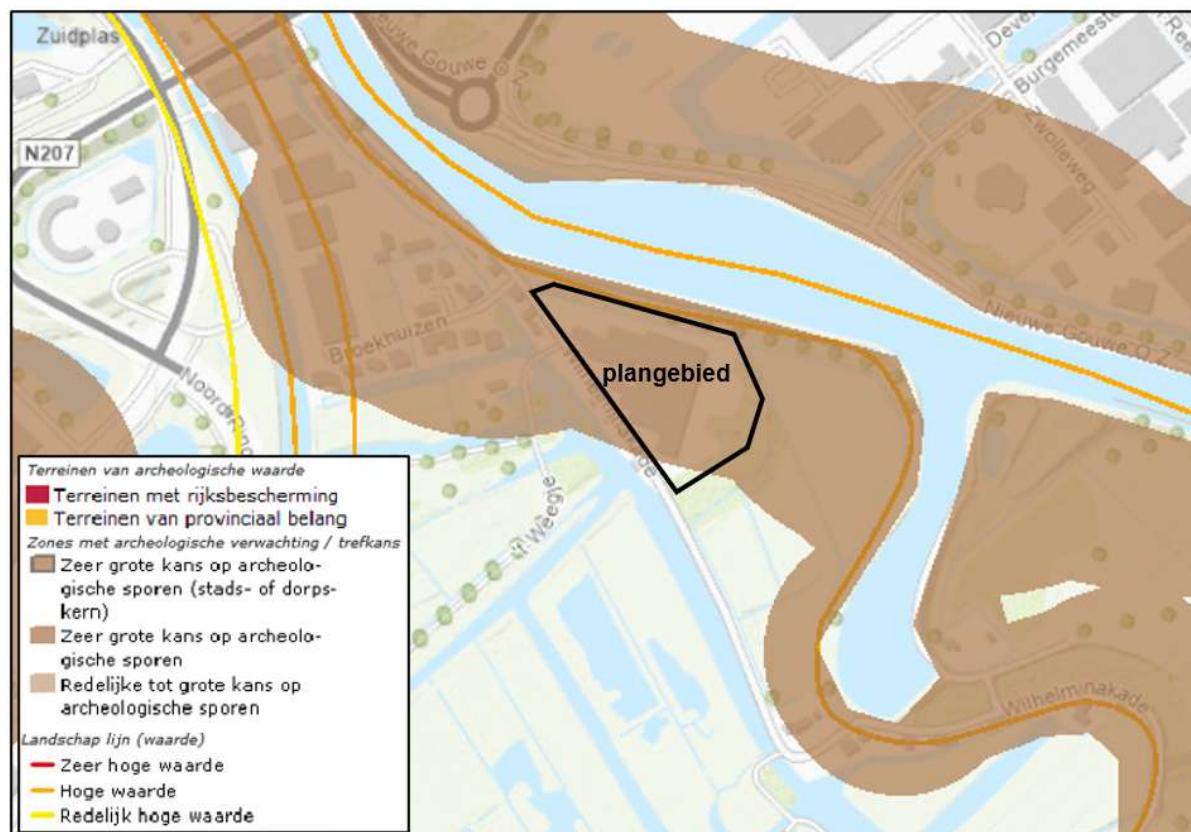
Wettelijk kader Rijk en provincie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland provincie Zuid-Holland (CHS) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De CHS geeft grofschalig weer wat de 'archeologische trefkans/verwachting' is. Op basis van de gehanteerde/ gebruikte gegevens ligt het plangebied in stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld. Het plangebied heeft op grond hiervan een redelijke tot grote kans op archeologische sporen van 0 tot 5 m onder maaiveld (zie figuur 13).



Figuur 13: Gecombineerde Waardenkaart CHS

provincie Zuid-Holland.

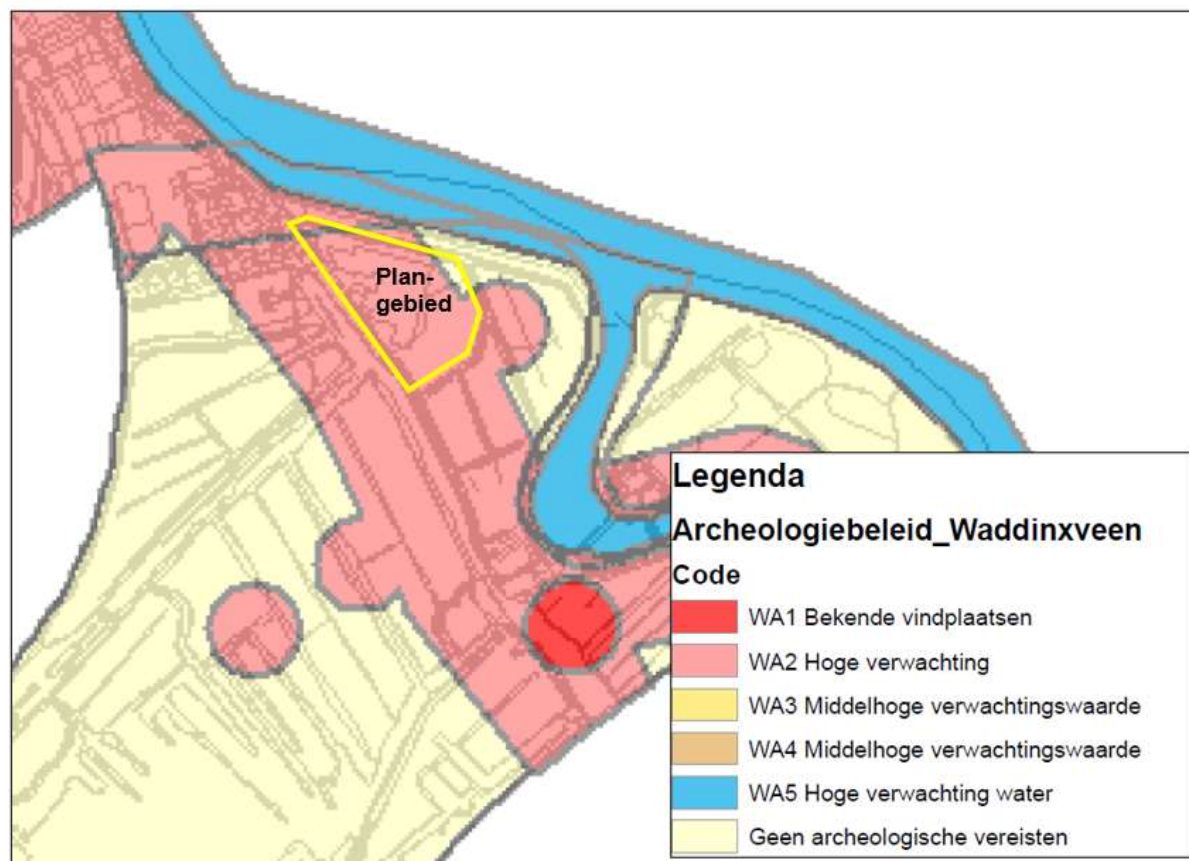
Archeologiebeleid gemeente Waddinxveen (2012)

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 14 november 2012 de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen' vastgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart is voor het plangebied af te lezen waar welke verwachtingswaarden voorkomen. Deze beleidskaart is aan veranderingen onderhevig: door voortschrijdend inzicht en nieuwe onderzoeken kunnen nu betere keuzes gemaakt worden. In verband hiermee is in het document 'Actualisatie archeologische beleidskaart gemeente van Waddinxveen' van 11 januari 2018 de

archeologische beleidskaart aangepast. Deze dient als aanvulling op de toelichting van het gemeentelijke archeologiebeleid uit 2012. De vastgestelde Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen uit 2012 blijft ongewijzigd.

Op de geactualiseerde archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde. De verwachtingswaarden zijn voorzien van een beleidsadvies. De juridische doorvertaling van het geactualiseerde archeologiebeleid heeft de gemeenteraad vastgesteld in het op 19 september 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren'.

De nieuwbouw van de woningen ligt in het gebied met een hoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten, gelijk aan of groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 0,3 m –MV. Zie hiervoor de uitsnede van de beleidskaart (figuur 14). In verband hiermede is onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 14: Uitsnede archeologische

beleidskaart.

6.2.1 Bureauonderzoek archeologie

ADC ArcheoProjecten BV te Amersfoort heeft een Bureauonderzoek uitgevoerd (rapport van 20 januari 2022, rapportnummer 5468, [Bijlage 8](#)). Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat het plangebied zich landschappelijk gezien in een voormalige veenontginningsgebied ten westen van de rivier de Gouwe bevindt. Aangenomen wordt het landschap als gevolg van de natte omstandigheden in de periode de Late Prehistorie tot in de Middeleeuwen weinig tot geen mogelijkheden bood voor bewoning of ontginning. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit deze periode wordt daarom als zeer klein beschouwd.

De omstandigheden veranderde met het ontstaan van de Gouwe in de 9e of 10e eeuw als primariene getidekreek, na aanvankelijk slechts een lokale veenstroom te zijn geweest. Deze ontwikkeling hing samen met de vorming van de Hollandsche IJssel, waarmee de Gouwe stroomafwaarts in verbinding kwam te staan. Door deze verbinding ontwaterde het veen en werd de ontginning ervan mogelijk. Dit gebeurde vanaf de oevers van de Gouwe, die als gevolg van kleiafzetting iets hoger lagen en een relatief stabiele ondergrond boden. In de oeverzone langs de Gouwe, waartoe ook het plangebied kan worden gerekend, moet daarom rekening worden gehouden met bewoningsresten vanaf de Vroege Middeleeuwen (9e/10e eeuw en later). Een eventueel archeologisch interessant niveau zal zich als een omgewerkte of ten dele opgebrachte kleilaag met daarin archeologische indicatoren (zoals houtskool, kleine fragmenten aardewerk en bot) manifesteren. Indien aanwezig zal dit niveau zich aan of direct onder het oorspronkelijke maaiveld bevinden. De kans bestaat echter dat het niveau is aangetast door veenwinning in de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd, onder meer in de vorm van de aanleg van petgaten.

Op basis van de geraadpleegde oude kaarten zijn in het plangebied geen resten van historische bebouwing aan te treffen. Aangenomen mag worden dat het plangebied pas vanaf in 1915 met de oprichting van de lak- en vernisfabriek (Firma Wed. Boonstoppel & Zonen) bebouwing kent. Uit gegevens van milieukundige onderzoeken is af te leiden dat de aanleg en uitbreiding van het fabriekscomplex gepaard ging met ophoging en versteviging van het maaiveld met een 1,0 tot 2,5 m dik pakket sintels, zand en puin. Onder invloed van het gewicht van dit grondpakket zal de natuurlijke ondergrond sterk zijn ingeklonken. Hierdoor zullen eventueel aanwezige resten (verder) zijn aantast. De kans op de aanwezigheid van een intacte vindplaats wordt daarom als laag ingeschat.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Waddinxveen.

Conclusie

Het bureauonderzoek heeft duidelijk gemaakt dat het plangebied zo is opgehoogd en vergraven dat de archeologische verwachting van hoog naar laag bijgesteld kan worden. Vanwege de lage verwachting hoeft er geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' meer te worden opgenomen. Resumerend tast het initiatief de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Advies erfgoedcommissie

Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt na een bezoek van vertegenwoordigers van de erfgoedcommissie in januari 2020. Tijdens het bezoek bleek dat het bestaande complex niet echt interessant was. De loodsen met gebogen daken werden alleen nog enigszins als waardevol beschouwd. Met dit gegeven zijn de plannen uitgewerkt. Nadien heeft de erfgoedcommissie geadviseerd om alleen het allereerste deel van het kantoor om cultuurhistorische redenen te behouden. Ook de twee betonnen hallen met boogdaken bieden historische kansen. Dit laatste wil ze niet als voorwaarde stellen, ze hecht de meeste waarde aan het behoud en hergebruik van het kantoorgedeelte.

Het advies van de Erfgoedcommissie om het voorste gedeelte van het kantoorgebouw te behouden is niet overgenomen, omdat het gebouw in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert en het verbouwen hiervan vanuit financieel/economische overwegingen niet uitvoerbaar is. Daarbij komt dat er vraagtekens kunnen worden gesteld over de cultuurhistorische waarden van het kantoorgebouw uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Het gebouw is ook niet aangemerkt als gemeentelijk monument. Wel wordt onderzocht om bij de nieuwbouw van het appartementengebouw elementen te laten terugkomen, zoals de letters van de naam Boonstoppel. Voorts worden de mogelijkheden onderzocht om een gedeelte van de bedrijfshallen met gebogen daken te handhaven voor het stallen van auto's.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.3 Flora en fauna

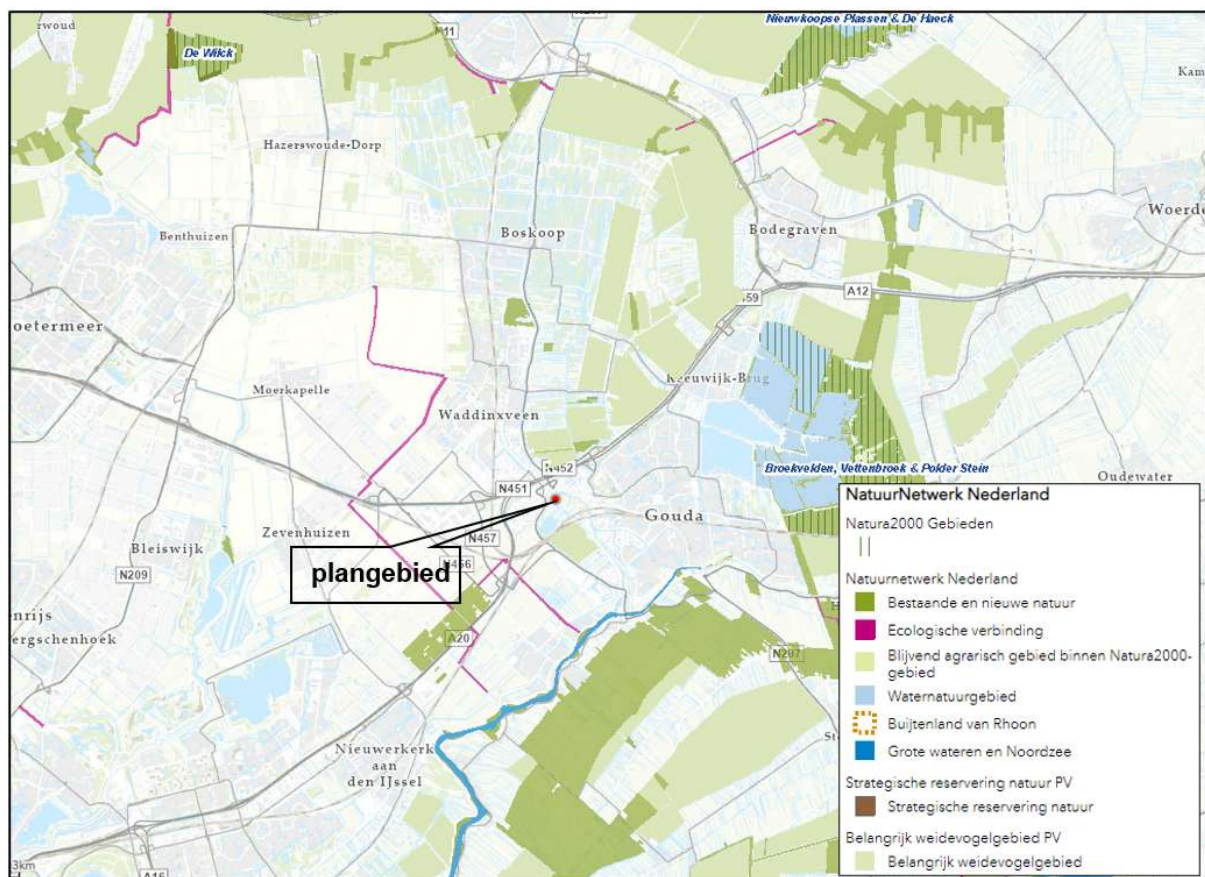
Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Nbw 1998. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op circa 5,2 kilometer ten oosten van het plangebied. Sprake is van een woningbouwontwikkeling op een perceel waar nu bedrijfsbebouwing staat; dit Natura 2000-gebied wordt hierdoor niet beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura 2000-gebieden verwacht. In zuidelijke en noordelijke richting liggen op circa 650 m belangrijke weidevogelgebieden. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de ecologische verbindingszone tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard op circa 1,8 km. De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de weidevogelgebieden en ecologische hoofdstructuur. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen bestaande en nieuwe natuur van Natuurnetwerk Nederland van de provincie Zuid-Holland (figuur 15).



Figuur 15: NNN in de directe omgeving van het

plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 5,2 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar mogelijk wordt de Polder Stein binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied.

Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt evenwel op circa 10,5 km afstand, zodat er geen sprake is van negatieve effecten van stikstofdepositie op kwetsbare natuur.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

In verband hiermede zijn door Stalbouw.NL AERIUS-berekeningen uitgevoerd van de aanleg- en gebruiksfase (notitie 'Effecten depositie plan Wilhelminakade 83 te Waddinxveen' van 1 februari 2023, [Bijlage 9](#)). Aan de hand van de depositieberekeningen kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende beschermde natura 2000-gebieden. De totale depositie van de aanlegfase en de gebruiksfase is dan ook kleiner dan 0,00 mol per hectare per jaar. Deze bijdrage is zo klein dat er geen vergunningplicht is in het kader van de Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Soortenbescherming

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van februari 2022, rapportnummer 21A032, [Bijlage 10](#)). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport)

<i>Gebiedsbescherming</i>

Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000	
Habitattypen	Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat de totale depositie van de aanleg- en gebruiksfase kleiner is dan 0,00 leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende beschermde Natura2000-gebieden. Het aspect stikstofen
Soorten	Geen
NNN-gebieden	Geen
Belangrijke leefgebieden provincie Zuid-Holland	Geen
Houtopstanden	Geen
<i>Soortenbescherming</i>	
Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Groene kikker, Bruine kikker, Bastaard kikker, Gewone pad, Bunzing, Egel, Haas, Hermelijn, Konin
Flora	Nee
Vogels Jaarrond beschermde nesten	Nee

Vissen	Nee
Amfibieën	Nee
Reptielen	Nee
Grondgebonden zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Ja, het plangebied bestaat uit gebouwen en vegetatie. Zowel de gebouwen als vegetaties kunnen functies voor vleermuizen vervullen. Het verbod 'Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen' worden overtuigd. Om vast te stellen welke functies gebouwen en het omliggend terrein vervullen voor vleermuizen is een aanvullend onderzoek nodig. a) of het omliggend terrein en de gebouwen functies voor vleermuizen vervullen; b.) Indien dat het geval is: - Voor welke soorten dit geldt; - Voor welke functies dit geldt: vliegroute, foerageergebied en/of verblijfsplaats; - Voor welk type verblijfsplaatsen dit geldt; - Wat de omvang is, dus om welke aantallen exemplaren het gaat.
Overige soorten	Nee

Aanvullende maatregelen vereist

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond wordt.

	geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangegrepen. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele schade aan nesten.
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en dat de dieren haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal oktober – maart) om overwintering te voorkomen.

In verband met de resultaten van het ecologisch onderzoek is een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden toegelicht in paragraaf [6.3.3](#).

6.3.3 Aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen

Als vervolg op het ecologisch onderzoek heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot vleermuizen (rapport van februari 2022, [Bijlage 11](#)). Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Tijdens de veldbezoeken zijn in het plangebied de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Laatzvlieger en Meervleermuis waargenomen.

Zomer- en kraamverblijfplaatsen

Tijdens de eerste drie vleermuisonderzoeken, twee maal avond en eenmaal ochtend, werden gewone dwergvleermuizen jgend in het gebouw aangetroffen. Op diverse plekken zijn enkele keutels gevonden, maar het aantal keutels is zeer beperkt. Er zijn geen uitvliegende vleermuizen waargenomen. Er is geen vaste rust- en verblijfplaats gevonden waar een vleermuis zich zou kunnen bevinden.

Paarverblijf- en zwermplaatsen

Ook in de paartijd was de aanwezigheid van vleermuizen zeer laag. Er zijn geen aanwijzingen voor gezamenlijk vliegen of reageren op andere dieren. Tijdens de vleermuisonderzoeken met betrekking tot de paarverblijven zijn een avondbezoek en een ochtendbezoek uitgevoerd. Tijdens deze veldbezoeken werd een foeragerende Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er was geen contact met het gebouw. Ook nu werd geen vaste rust- en verblijfplaats en dus geen paarverblijf gevonden om dezelfde reden als hiervoor genoemd.

Winterverblijfplaats

Op 10 december 2021 is een veldbezoek gebracht aan het plangebied om te onderzoeken of het gebouw in gebruik is als winterverblijf. Met een endoscoop zijn de holle muren onderzocht. Er zijn geen vleermuizen aangetroffen in het gebouw. Er is intensief gezocht naar keutels. Deze zijn zeer verspreid aangetroffen, maar niet bij elkaar groepsgewijs.

Foerageergebied

Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied. Er werd van het plangebied wel gebruik gemaakt om te foerageren bij het broekbos en in de luwe delen tussen de verschillende panden, met name tijdens de veldbezoeken op 28 mei en 17 juni 2021. In de omgeving is echter zeer veel alternatief foerageergebied aanwezig. Natuurgebied 't Weegje ligt direct ten westen van het plangebied. Hier is veel water. Er zijn insectenrijke rietkragen en rijen elzen met veel muggen. Bij de populieren langs de Gouwe (buiten het plangebied) werd alleen tijdens het eerste veldbezoek op 28 mei druk gefoerageerd, maar bij de overige veldbezoeken niet meer.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Aanbevelingen

Voor de vleermuizen en voor de bewoners van de nieuwe bebouwing verdient het de aandacht om groen waar mogelijk aan te planten. In dat kader van duurzaamheid past aandacht voor behoud en herstel van biodiversiteit. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen wordt in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- b. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- c. Ook wordt aanbevolen de buitenruimte gevarieerd en biodivers in te richten met inheemse bomen en struiken die insecten en vleermuizen voedsel bieden. Voor de Ringslang zijn natuurvriendelijke oevers en broeihopen van belang.

- d. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels zijn vleermuiskasten geplaatst. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis en Meervleermuis in verband met paarverblijven in de buurt van de meervleermuiskolonie nabij de Coenecoopbrug.

Resumerend

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is mogelijk indien de aanbevelingen uit het aanvullend ecologisch onderzoek worden overgenomen. Er is geen ontheffing nodig van de Wnb. Voor het overige zijn er vanuit de Wnb geen beperkingen tegen deze planontwikkeling. Bij uitwerking van bouwplannen zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De Wet natuurbescherming vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf [7.3.2](#) wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden, speelvoorzieningen en water mogelijk.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de in de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen. Op de gronden met deze bestemming zijn kleine aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw (bijvoorbeeld erkers of ingangspartijen) toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 1 meter.

Artikel 5 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Bijbehorende voorzieningen zoals ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen zijn toegestaan. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor grondgebonden en gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze

bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. In de bouwvlakken is het maximum aantal woningen vermeld, alsmede de toegestane typologie. In totaal mogen in het plangebied niet meer dan 16 appartementen en 9 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In de regels is via een verwijzing naar de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Hierbij geldt dat de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd, tot een maximum van 50 m². Op basis van het Besluit omgevingsrecht kan vergunningvrij meer worden gebouwd in het achtererf; één en ander is afhankelijk van de omvang van het bebouwingsgebied. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 13 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties.

9.2 Communicatie

Initiatiefnemer heeft op 7 juni 2022 een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden van de Wilhelminakade en Broekhuizen. Hiervoor hebben zij op 12 mei 2022 een uitnodigingsbrief ontvangen. Ongeveer 29 omwonenden hebben van deze uitnodiging gebruik gemaakt.

De landschapsarchitect heeft een presentatie gegeven van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, waarna vragen zijn gesteld en beantwoord. Vervolgens is een toelichting gegeven op het in uitvoering zijnde bodemonderzoek, het bouwverkeer tijdens de bouw en de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure. Ook hier konden vragen worden gesteld. De vragen en antwoorden zijn gebundeld in een Q&A (Questions & Answers). Deze is opgenomen in [Bijlage 12](#).

Samenvattend vinden de omwonenden het een fraai plan. Een aantal mensen vindt echter dat deze locatie minder (of zelfs niet) geschikt is voor dit bouwplan. Zorgen zijn er met name over de conditie en kwaliteit van de bodem en het bouwverkeer. De initiatiefnemer heeft voorgesteld om deze onderwerpen te bespreken in een klankbordgroep, waarin afspraken kunnen worden gemaakt over de wijze waarop bouwverkeer kan plaatsvinden. Na afloop van de bijeenkomst kon men zich hiervoor aanmelden. De klankbordgroep komt binnenkort voor het eerst bijeen, waarin ook de gemeente is vertegenwoordigd.

9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:12 e.v., heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Voor de beantwoording wordt verwezen naar [Bijlage 13](#).